



Detaljplaneändring 002372 och ändring av tomtindelning, 61 Dickursby/Nejlikvägen 17

VD/9780/10.02.04.00/2017

TeA/TLA/MYL/NIS/VIK/JT/KW

I Dickursby centrum, utmed Nejlikvägen planläggs bostadflervåningshus i stället för det nuvarande parkeringsområdet. Kontorsbyggnaden som ligger på tomten skyddas. En del av kvartersområdet för kontorsbyggnader ändras till område för flervåningshus (AK). Byggrätten för bostadshusen i 6–8 våningar uppgår 9 910 m²-vy. I gatuplan på Nejlikvägen förutsätts affärslokaler på minst 350 m²-vy. Bilplatserna för kontorshuset och de nya bostadshusen placeras i ett parkeringshus vid tomtens norra kant (LPA). I referensplanen har föreslagits 194 bostäder med en genomsnittlig yta på cirka 40 lägenhetskvmadrater. Antalet bilplatser uppgår till 188, av vilka 100 för affärsbyggnadens bruk. Planområdets areal uppgår till 1,0 ha och den totala exploateringen till e=1,73.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 61109 i stadsdel 61 Dickursby.

Ändringen gäller en del av kvarteret 61109 i stadsdel 61 Dickursby, i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 61109 i stadsdel 61 Dickursby.

Området ligger i Dickursby centrum, på adressen Nejlikvägen 17. I samma fastighet mot Pyrolavägen finns en kontorsbyggnad, där bland annat Destia Oy verkar. Området som planeras gränsar i väster till Pyrolavägen, i söder till Nejlikvägen och i öster till Violvägen.

Sökande

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17.

Markägoförhållanden

Privat.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har för referensplanernas del HPK Arkkitehdit Oy medverkat som markägarens konsult vid beredningen av planen. Planen har utarbetats som stadens arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 och i den generalplan som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett område för centrumfunktioner, C.

Detaljplaneändringen

Ändringen möjliggör byggandet av två bostadsflervåningshus och ett parkeringshus på den nuvarande parkeringsplanen. Kontorsbyggnaden intill bibehålls oförändrad och skyddas utgående från den inventering som gjorts av Vanda stadsmuseum. Planändringen är en del av Dickursby stadsförnyelse, genom vilken bostadsbyggandet utökas i Dickursby centrum utmed goda spårvägsförbindelser. Projektet ger stadsbilden i området ett lyft, då en stor asfaltsplan ersätts med bostadsbyggnader och en kvartersgård.

Den totala ytan för planläggningsområdet uppgår till 1,0 ha, av vilket en del bevaras som kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) medan en del ändras till kvartersområde för flervåningshus



(AK). I gatuplan på Nejlkvägen förutsätts affärslokaler. Alla bilplatser (bostädernas och kontorens) placeras i planläggningsområdets norra del, i det parkeringshus som byggs i LPA-kvartersområdet.

Planläggningsområdet utgörs i sin helhet av privat mark. Under planeringsarbetet har både markägandet och projektplanerna bytts. I början granskades ett alternativ, där parkeringen var placerad under gårdsdäcket i mitten av kvarteret. Problemet med det var att det utfördes i etapper, eftersom det måste finnas cirka 100 parkeringsplatser för kontorshuset under hela byggtiden. En lösning på detta blev parkeringshuset som byggs i inledningsskedet. Samtidigt förblir kvarterets mittersta del ett gårdsområde med öppen jord, vilket gör det möjligt för stora träd att växa och möjliggör infiltrering och fördröjning av dagvatten.

De nya bostadsflervåningshusen är sex till åtta våningar höga. Byggrätten ökar från 12 000 kvadratmeter våningsyta i den nuvarande detaljplanen till 17 410 kvadratmeter våningsyta, varav bostadshusens andel utgör 9 910 kvadratmeter våningsyta. I referensplanen har det föreslagits cirka 194 nya bostäder för cirka 300 invånare. Bostädernas genomsnittliga ytor är 40 m². I planerna är antalet ettor 57 (29 %), tvåor 73 (38 %) och treor 64 (33 %).

Exploateringstalet för planläggningsområdet är 1,73 och för kvartersområde för flervåningshus 2,62.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 2.3.2018. I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta åsikter lämnades in. Markägaren och referensplanerna byttes. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 1.11.2021 och samtidigt ordnades ett nytt hörande av intressenter. I detta skede inkom sju åsikter.

Åsikterna har beaktats arbetet med planen. Genom planbestämmelser ser man till att dagvattnet infiltreras och fördröjs på tomten genom iakttagande av principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten. Parkeringen i kontorshuset tryggas trots markanvändningen som ändras och planbestämmelser har utfärdats om hur parkeringshuset ska anpassas till sin omgivning.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen medför ny bostadsvåningsyta (9 910 m²-vy, ca 194 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17, och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1360 €), sammanlagt 11 360 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 10.5.2022 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002372 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Nejlikvägen 17, som daterats 10.5.2022, 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 Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17, betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 360 €), sammanlagt 11 360 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokraternas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet som understöddes av vänsterförbundets och de grönas nämndgrupper:

"Det behövs fler familjebostäder i Vanda. I detta byggnadsobjekt är den genomsnittliga ytan för bostäderna för liten 40 m2 och det är inte möjligt att bygga familjebostäder av ordentlig storlek. Byggandet av bostäder av tillräcklig storlek bör ökas och främjas i planerna."

Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 22

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002372 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby /Nejlikvägen 17, som daterats 10.5.2022, 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 Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö IVH Vantaa, Keskinäinen kiinteistösaakeyhtiö Vantaan Neilikkatie 17, betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 360 €), sammanlagt 11 360 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 8.6–8.8.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.5.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fyra utlåtanden och fyra lämnades in. Vanda Energi ville säkerställa utrymmena för en fastighetstransformator och NTM-centralen i Nyland ville införa en bullerbestämmelse som gäller gårdsområdet. Utlåtandena har beaktats i svaren planbestämmelserna. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Stadsmiljönämnden 20.9.2022 § 15

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 002372 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Nejlikvägen 17, som daterats 20.9.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokraternas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, som understöddes av vänsterförbundets, kristdemokraternas och de grönas nämndgrupper:

"Det behövs fler familjebostäder i Vanda. I detta byggnadsobjekt är den genomsnittliga ytan för bostäderna för liten 40 m2 och det är inte möjligt att bygga familjebostäder av ordentlig storlek. Byggandet av bostäder av tillräcklig storlek bör ökas och främjas i planerna."

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 3.10.2022.

Stadsstyrelsen 10.10.2022 § 38

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002372 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Nejlikvägen 17, som daterats 20.9.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokraternas stadsstyrelsegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, som understöddes av de grönas stadsstyrelsegrupp:

"Det behövs fler familjebostäder i Vanda. I detta byggnadsobjekt är den genomsnittliga ytan för bostäderna för liten 40 m2 och det är inte möjligt att bygga familjebostäder av ordentlig storlek. Byggandet av bostäder av tillräcklig storlek bör ökas och främjas i planerna."

Stadsfullmäktige 14.11.2022 § 11

Stadsstyrelsens förslag:



Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002372 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Nejlikvägen 17, som daterats 20.9.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 20.9.2022
- Utlåtanden och svar 20.9.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn 040 591 3878,

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 050 3029 298

([fornamn.efternamn\(at\)vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn(at)vantaa.fi))