



Detaljplaneändring 002343 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 93 Fagersta / Råvägen 43–47

VD/1238/10.02.04.00/2017

TeA/TLA/MJA/MAI/VIK/JT/EA

Med planändringen ändras planområdets användningsändamål från kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) till kvartersområde för fristående småhus (AO). I planförslaget har kvartersområdet för fristående småhus exploateringstalet (e) 0,30 och en av detaljplaneändringen tillåten total byggrätt på 975 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 93112 samt specialområde, i stadsdel 93, Fagersta. Ändringen gäller, i den detaljplan som upphävs, en del av kvarteret 93112 samt gatuområdet i stadsdel 93, Fagersta.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 93112, i stadsdel 93, Fagersta.

Området ligger på Råvägen i stadsdelen Fagersta i närheten av Ring III:s (E 18) och Lahtisledens korsning, nära Helsingfors kommungräns. Planeringsområdet ligger söder om Råvägens och Ring III:s anslutning.

Sökande

Planändringen ansöks av Vanda stad (92-403-2-73 och 92-403-2-60 (en del)) samt två privata markägare (92-403-2-74 och 92-403-2-75). Ansökan har registrerats som inkommen 1.2.2017.

Markägare

Vanda stad äger gatuområdet och tomten på adressen Råvägen 47. Tomterna på adressen Råvägen 43 och Råvägen 45 ägs av privata markägare.

Beredning

Detaljplaneändringen har utarbetats inom staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har området betecknats som småhusområde (A3). I generalplanen 2020 (Fge 25.1.2021) är området ett småhusdominerat bostadsområde (AP).

Detaljplaneändringen

I planen ändras fastigheternas användningsändamål från kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) till kvartersområde för fristående småhus (AO). På två privatägda fastigheter i planområdet finns det i dagsläget ett bostadshus med en bostad på vardera fastigheten. Till dessa delar ändras planen till att motsvara den aktuella situationen. Den nordligaste tomten ägs av Vanda stad. Exploateringstalet som presenteras i planförslaget e=0,3 och den föreslagna våningshöjden överensstämmer med det omgivande bostadsbyggandet. I planen beaktas bland annat gröneffektivitet och trafikbuller.

Deltagande och växelverkan



Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 7.2.2020.

I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in och i dessa fanns ingenting att anmärka på. Inga åsikter inlämnades av invånare.

Den väsentligaste åsikten gällde beaktandet av läget hos Vanda Energi Elnät Ab:s markkablar.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och den producerar ny bostadsvåningsyta (975 m²-vy, ca 6 bostäder) och byggnadsplatser för småhus (3 st.).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökandena (Vanda stad samt två privata markägare) fördelade på andelar om 1/3 mellan sökandena, och för stadsmiljönämnden föreslås fastställande av avgiftsklass 1 (2B) (3 500 € + 500 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen, grundavgift 1 100 € + 260 € (1 360 €) för tilläggstomten, totalt 5 360 €.

Stadsmiljönämnden 7.6.2022

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002343 samt förslaget till tomtindelning, 93 Fagersta / Råvägen 43–47, som daterats 7.6.2022, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 1 (2B) och konstatera att sökandena Vanda stad samt två privata markägare betalar ändringskostnaderna (4 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 360 €), sammanlagt 5 360 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 29.6.2022–29.8.2022 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 7.6.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 4 utlåtanden och 2 lämnades in.

Vanda Energi ville att transformatorstationens och de underjordiska kablarnas lägen beaktas i plankartan. NTM anser att bostadshusets läge lämpar sig dåligt för boende på grund av höga bullernivåer.

Utförda justeringar



Med anledning av utlåtandena gjordes justeringar i plankartan och planbeskrivningen.

I plankartan har en områdesreservering lagts till för underjordiska ledningar. Parktransformatorn har beskrivits i planbeskrivningen och en bestämmelse har lagts till om att beakta transformatorstationen i planeringen.

För att trygga hälsosamma förhållanden har följande planbestämmelser lagts till:

”Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medelljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7).” och ”Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften ska tas från taknivån på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen ska utrustas med tillräckligt effektiva filter.”

Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med avseende på avsnittet om miljöstörningar.

Bullerutredningen har lagts till på planens webbsidor och i planmaterialet.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 25.10.2022 § 19

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 002343 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 93 Fagersta / Råvägen 43–47 daterat 25.10.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 14.11.2022 § 29

Förslag 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 002343 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 93 Fagersta / Råvägen 43–47 daterat 25.10.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.12.2022 § 13

**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002343 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen 93 Fagersta / Råvägen 43–47, som daterats 25.10.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 25.10.2022
- Detaljplaneändringens beskrivning 25.10.2022
- Utlåtanden och svar 25.10.2022
- Bullerutredning 16.11.2021

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Mari Jaakonaho, områdesarkitekt, tfn 050 302 9411,
Mikel Aizpuru, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9410
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))