



Detaljplaneändring 002428, 63 Bäckby/ Bäckbygränden 4

VD/7039/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/MYL/NIS/VIK/JT/ALS

Ett kvartersområde för industri-, affärs- och kontorsbyggnader längs Dickursbyvägen ändras till kvartersområde för flervåningshus, AK. Flervåningshusen som ska byggas på platsen för trevåningsbyggnaden som rivs har som mest åtta våningar mot Dickursbyvägen och i riktning mot ån sjunker våningstalet till fyra våningar. I gatuplan utmed Dickursbyvägen placeras affärslokaler. Parkeringen placeras delvis under gårdsdäcket med infart via Bäckbygränden. Byggrätten ökar från nuvarande 7 162 m²-vy till 10 424 m²-vy. Kvarterets exploateringsgrad är $e = 1,5$.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 63105 och gatuområde i stadsdel 63, Bäckby. Ändringen gäller i den detaljplan som upphävs en del av kvarteret 63105 och gatuområdet i stadsdel 63, Bäckby.

Området ligger i stadsdelen Bäckby. På tomten finns Bäckby arbetscentral som drivs av Mehiläinen. Planändringsområdet gränsar i norr till Dickursbyvägen, i öster till Sävstigen och i söder till Bäckbygränden. Områdets granne i väster utgörs av ett område med flervåningshus som byggdes för några år sedan.

Sökande

Evä-Kara Oy.

Markägoförhållanden

Tomten är privatägd medan Sävstigen ägs av staden.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen medverkat som markägarens konsult vid utarbetandet av planens beredningsmaterial. Planen har gjorts upp internt inom staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för lågt och tätt bostadsbyggande (A2). På området får det i första hand byggas mindre flervåningshus och kopplade småhus. Även arbetsutrymmen som passar in i boendemiljön kan tillåtas. En riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik har markerats för Dickursbyvägen. Vägen har också angetts som historisk väg.

Den nya generalplanen 2020 godkändes i fullmäktige 25.1.2021, men har ännu inte trätt i kraft. Området har angetts som bostadsdominerat centrumområde (AC) och ligger i en zon för hållbar tillväxt. Det är en zon som stöder sig på kollektivtrafikens stamlinje, till vilken byggande som effektiviserar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand. Dickursbyvägen har märkts ut som en viktig trafikförbindelse, spårvägsled och bana för cykeltrafik.

Detaljplaneändringen

Kvartersområdet för industri-, affärs- och kontorsbyggnader ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK). I trevåningsbyggnaden som ska rivas har tidigare bland annat Dansteatern Raatikko haft verksamhet. Byggnaden används nu av Bäckby arbetscentral i Mehiläinens regi. Flervåningshusen



som kommer att byggas har som mest åtta våningar mot Dickursbyvägen och i riktning mot ån sjunker våningstalet till fyra våningar. I gatuplan utmed Dickursbyvägen placeras affärslokaler. I och med projektet skapas ett tätare gaturum och en urban fasad mot Dickursbyvägen som är en del av den framtida Vandaspårans spårvägslinje. Den områdesreservering som spårvägsplanen kräver tas i beaktande och en del av tomten ändras till gatuområde längs Dickursbyvägen.

Separata bestämmelser har tagits fram för kvalitet avseende arkitektur och byggande och i bestämmelserna har man särskilt beaktat sikten mot gatan och gatuplanets levande utformning, bland annat i fråga om markplansvåningens affärslokaler och i relation till gatumiljön. Miljöstörningar har beaktats och i planen ingår bestämmelser om bullerbekämpning, förebyggande av vibrationsproblem och skydd mot luftföroreningar. Genom planteringar har man strävat efter att skydda granntomternas integritet. På tomten beaktas gröneffektiviteten, det vill säga dels grön och genomsläpplig yta och dels den byggda ytan, vilka befinner sig i balans.

Bostäderna är 150 till antalet och de har en genomsnittlig yta på ca 57 m². Bostäderna fördelar sig på 31 enrummare, 74 tvårummare och 45 bostäder med tre eller flera rum. Parkeringen anläggs mitt i kvarteret i två plan och totalt reserveras 102 bilplatser. Infarten till gårdsplanen ordnas via Bäckbygränden.

Under planläggningsprocessens gång granskades de alternativ som utarbetats av Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen som fungerade som markägarnas konsult. Byggnadernas placering utmed tomtens norra och östra kant kvarstod dock som en bärande idé under hela processen.

Byggrätten ökar från nuvarande 7 162 m²-vy till 10 424 m²-vy, varav affärslokalens andel utgör 300 m²-vy. Exploateringsgraden är således $e=1,5$. Planområdets areal uppgår till 0,78 ha.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 30.10.2019. I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fjorton åsikter lämnades in. I de åsikter som områdets invånare och grannfastigheterna lämnade in betonades en oro över ett alltför effektivt byggande och man ansåg att åtta våningar var för högt. Den ökande trafiken och trafiksäkerheten på Bäckbygränden under byggtiden ingav också oro. Grannarna på östra sidan föreslog att byggnadsraden placeras längre västerut. Man framförde också önskemål om ersättande lokaler för de motionslokaler som fanns i rivningsbyggnaden. Dessutom ville man att de stora björkarna beaktas och att det reserveras plats för snöupplagring.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen inriktas på att producera ny bostadsvåningsyta (10 424 m²-vy, ca 150 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Evä-Kara Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) fastställs.

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002428, 63 Bäckby/ Bäckbygränden 4, som daterats 20.9.2022, 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 ändringskostnaderna (10 000 €) betalas av sökanden Evä-Kara Oy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 10.10.2022 § 30**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002428, 63 Bäckby/ Bäckbygränden 4, som daterats 20.9.2022, 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 ändringskostnaderna (10 000 €) betalas av sökanden Evä-Kara Oy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 26.10–14.11.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 10.10.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes varav samtliga tre inlämnades. I HRM:s och HRT:s utlåtanden hade man ingenting att anmärka om. I utlåtandet från NTM-centralen i Nyland framfördes en oro över att planen eventuellt inverkar på specialtransportrutter och på avståndet till körbanan. Trafikbuller- och vibrationsbestämmelser bör läggas till planen och i redogörelsen bör också flygbuller tas upp. På basis av utlåtandet kompletterades redogörelsen och till planen fogades en bestämmelse om vibrationer från trafiken.

Utförda justeringar

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 13.12.2022 § 14

**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 002428, 63 Bäckby/ Bäckbygränden 4, som daterats 13.12.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 9.1.2023.

Stadsstyrelsen 16.1.2023 § 17**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 002428, 63 Bäckby/ Bäckbygränden 4, som daterats 13.12.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att Sannfinländarnas stadsstyrelsegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

"Vanda stad bör i detaljplanerna reservera ett tillräckligt antal parkeringsplatser utmed gatan avsedda för kunder i den omedelbara närheten till affärslokaler."

Stadsfullmäktige 30.1.2023 § 8**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002428, 63 Bäckby/ Bäckbygränden 4, som daterats 13.12.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att Sannfinländarnas fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet, vilket understöddes av Kristdemokraternas, Rörelse Nus och Centerns fullmäktigegrupper och ledamoten Paula Lehmuskallio:



”De mark- och bostadspolitiska riktlinjerna förutsätter att det i närheten av affärslokaler anordnas ett tillräckligt antal parkeringsplatser avsedda för kunder. Vi framför vår oro över detaljplaneändringar och planer avseende detaljplan i vilka det inte reserveras ett tillräckligt antal parkeringsplatser för kunder i anslutning till nya affärslokaler och därmed stöder man inte företagets möjligheter till goda resultat.

Stadens linje har i flera decennier varit att inte tillåta parkering på huvudlederna på grund av underhållsåtgärder. Det är skäl att ompröva riktlinjen och vid behov ändra den.

Olika stadsdelar har sin egen prägel och trafikströmmarna är inte identiska. Stadens planerare bör i samband med detaljplaneändringar känna till användningsändamålet för de affärslokaler som placeras i ett visst område. Användningsändamålet för en affärslokal styr antalet parkeringsplatser avsedda för kunder i närheten av affärslokalerna.”

Vidare antecknades att Samlingspartiets fullmäktigegrupp lämnade följande uttalande till protokollet, vilket understöddes av Svenska folkpartiets, Socialdemokraternas, Kristdemokraternas, Centerns och Rörelse Nus fullmäktigegrupper:

”Vi förutsätter att det i enlighet med Vandas uppdaterade mark- och bostadspolitiska riktlinjer i detaljplanerna reserveras ett tillräckligt antal parkeringsplatser för kunder i närheten av affärslokalerna.”

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 13.12.2022
- Detaljplaneändringens beskrivning 13.12.2022
- Utlåtanden och svar 13.12.2022

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