



Detaljplaneändring 002530 och ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Räfsgränden 6 och Utängsstigen

VD/11300/10.02.04.00/2022

SP/TKA/VIK/JT/SS

Hoivatilat Oyj ansöker om detaljplaneändring för tomten Räfsgränden 6, så att tomtens byggrätt kan utnyttjas för byggande av ett servicehus på 1 200 m²-vy. På tomten finns 1 364 m²-vy outnyttjad byggrätt och på tomten rivs ett radhus på 298 m²-vy. Samtidigt avlägsnas en onödig markering vid Utängsstigen och västra ändan av Stackvägen om att körning till tomten är tillåten.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 14008 samt gatuområden i stadsdel 14, Varistorna.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 14008.

Området ligger vid Räfsvägen 6 och Utängsstigen.

Sökande

Hoivatilat Oyj med fullmakt av Elisa Abp.

Markägoförhållanden

Elisa Abp, Hoivatilat Oyj och för gatuområdets del Vanda stad.

Beredning

Utöver staden har Arco Oy, A-insinööri och Morena Oy medverkat som konsulter vid beredningen av planen.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett småhusdominerat bostadsområde (AP).

Den gällande detaljplanen

Tomten är kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och anläggningar (YT).

Tomtexploateringsstalet är $e = 0,30$, byggrätten 1 951 m²-vy och det högsta tillåtna våningstalet är två (II). På tomten finns en anläggningsbyggnad (1970) och ett radhus (1981). På Utängsstigen har körning till tomten tillåtits i onödan.

Detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen bildas ett kvartersområde för servicebyggnader (P) för det nya vårdhemmet. Området får en byggrätt på 1 200 m²-vy. Den återstående delen av tomten planläggs för den nuvarande anläggningsbyggnaden till ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), som får en byggrätt på 600 m²-vy. Radhuset rivs. Byggrätten minskar med cirka 151 m²-vy.

Det nya vårdhemmet bildar ett gårdsområde. Gården skyddas mot vägbuller med ett bullerstängsel. Byggnaden ska vara i tegel mot Vichtisvägen, fasaden mot gården i trä. Byggnaden ska ha ett flackt pulpettak. På gården planteras växtlighet med många olika arter.



Vid Utängsstigen avlägsnas en onödig markering om att körning till tomten är tillåten, med undantag för att den nuvarande gatuförbindelsen till Utängsgränden 17 bevaras.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 3.2.2023.

Att planen blivit aktuell meddelades i Vantaan Sanomat och intressenterna bereddes möjlighet att uttala sina åsikter.

Ett möte om planen hölls 15.2.2023.

Det lämnades in 7 åsikter, och i en av dem anmärktes på en smärre trafikökning.

Åsikterna med gemälen presenteras i planbeskrivningen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018, 9 §, uppdaterade FGE 10.10.2022, 7 §).

Planen resulterar i ett servicehus med en våningsyta på 1 200 m²-vy.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Hoivatilat Oyj och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 9.5.2023 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002530 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna / Räfsgränden 6 och Utängsstigen, som daterats 9.5.2023, 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 Hoivatilat Oyj betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 22.5.2023 § 16

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att



- a) förslaget till detaljplaneändring 002530 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Räfsgränden 6 och Utängsstigen, som daterats 9.5.2023, 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 Hoivatilat Oyj 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 7.6 – 11.8.2023 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Utlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 22.5.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtande begärdes och erhöles från NTM-centralen i Nyland, som anmärkte på buller och luftkvalitet. Utgående från utlåtandet har tomtens bullerstängsel höjts med en meter.

Stadsmiljönämnden 24.10.2023 § 12**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002530 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Räfsgränden 6 och Utängsstigen, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 6.11.2023.

Stadsstyrelsen 13.11.2023 § 19**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002530 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Räfsgränden 6 och Utängsstigen, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 11.12.2023 § 16**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002530 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Räfsgränden 6, som daterats 24.10.2023.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 24.10.2023
- Detaljplaneändringens beskrivning 24.10.2023
- Utlåtande och svar 24.10.2023

Följande utredningar kan läsas på planens webbplats

(<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/haravakujalle-palveluasumista-varistossa>):

- Bullerutredning, A-insinöörit 29.9.2023
- Luftkvalitetsutredning, A-insinöörit 13.9.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi