



Detaljplaneändring 002201, 13 Friherr / Tavastparken

VD/5245/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/TKA/ESN/SRU/JB/ALS

Tavastparken ändras till kvartersområde för bostadsbyggnader (600 m²-vy).

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 13029 samt gatuområde, i stadsdel 13, Friherr. Ändringen gäller ett rekreatiomsområde i den detaljplan som upphävs.

Området utgörs av Tavastparken i hörnet av Friherrsvägen och Friherrsrändan.

Den som ansöker om planändring

Vanda stad

Markägare

Vanda stad

Planberedning

Planen har utarbetats internt inom staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett småhusområde (A3).

Planbestämmelsen medger också byggande av låga flervåningshus.

Generalplanen är riktgivande och anger i stora drag markanvändningen i ett område, och därmed kan också ett antal tvåvåningshus ingå i ett småhusområde. Samtidigt finns det redan på Friherr småhusområde (markerat A3) bland annat ett boende med tio bostäder beläget i ett tvåvåningshus (Friherrsvägen 7), ett skolor i två våningar (Ilpolagrändan 5), ett hälsovårdshus i tre våningar (Friherrsstigen 11) som inbegriper fem bostäder, och ett bostadsvåningshus i två våningar (Friherrsstigen 11) med nio bostäder. Förslaget till detaljplaneändring står därmed inte i strid med generalplanen.

Dessutom ligger planområdet invid en matargata mittemot ett stort handelslager (7 558 m²-vy) och den nya byggnationen skyddar bosättningen på den nordöstra sidan från vägtrafikbuller.

Detaljplaneändringen

Intill matargatan består området i detta nu av skog. På Friherrsvägen finns det en insvängning till busshållplatsen men ingen busslinje trafikerar längs vägen.

På de angränsande tomterna finns bostadshus i en och två våningar samt ett daghem, medan det väster om Friherrsvägen finns industri- och lagerbyggnader.

Området är park (VP) i gällande detaljplan, men används dock inte allmänt som rekreatiomsområde.

Genom detaljplaneändringen ändras Tavastparken till kvartersområde för bostadsbyggnader A med en byggrätt på 600 m²-vy. Största tillåtna våningstal är två.

Utgående från läget lämpar sig tomten bäst för byggande av småbostäder, men planen medger även byggande av radhus eller separata småhus.

Fasadmaterialet (gultegel) anknyter till de övriga bostadshusen längs med Friherrsvägen.

Med avseende på kantzonen utmed leden för gång- och cykeltrafik ändras parkområdet till gatuområde.

Generalplanens centrala mål är kompletteringsbyggande.

Det är befogat att effektivt utnyttja stadens mark som ligger intill en matarled.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 11.11.2013.

I Vanda stads invånartidning har 30.11.2013 meddelats om planens anhängiggörande.

Områdesarkitekten var anträffbar på plats 13.12.2013.

Intressenterna har beretts möjlighet att yttra sin åsikt om planen.

Grannarna önskade att området inte skulle byggas, och som önskemål i andra hand framfördes byggnation i ett plan, på tillräckligt avstånd från gränsen, och med tomten inhägnad. I det alternativ



grannarna lagt fram föreslås en bostadsbyggnad i ett plan som omfattar 500 m²-vy. – I planförslaget har inte våningsytan och våningstalet minskats, men genom bestämmelse anges att byggnationen ska byggas fast i gränsen mot den byggnadsyta som gränsar mot Friherrsvägen. Dessutom planteras grönskande träd och buskar på granntomtens sida och vid tomtgränsen anläggs en minst 1,8 meter hög tät trädhäck

Samtliga åsikter med genmälen presenteras i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planarbetet gäller mark som ägs av staden och resulterar i ny bostadsvåningsyta på 600 m²-vy för byggnation av antingen småhus eller låga flervåningshus.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 24.2.2014 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002201, 13 Friherrs, Tavastparken, som daterats 24.2.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 19.3–17.4.2014 med stöd av MBF 27 §. Inom utsatt tid inlämnades 4 anmärkningar.

Anmärkningar

Grannarnas anmärkningar gällde främst byggnationens höjd och exploateringstal, A-beteckningen som också godkänner höghusbyggande samt fasadmaterial, träd, inhägnader och parkering utan tak. I anmärkningarna ansåg man att planändringen inte är i enlighet med generalplan. Grannarna begärde syneförrättning.

Vapaalan omakotiyhdistys ry anmärkte närmast på tomtexploateringstalet och att byggnaden är två våningar hög.

Det kommande byggprojektet har inte ännu slagits fast. Planen är därför inte strikt reglerad och på tomten får flervånings- och loftgångshus samt radhus, kedjehus och separata småhus byggas. A-beteckningen motsvarar de intilliggande tomternas detaljplanebeteckning A². Tomtens exploateringstal $e = 0,32$ motsvarar granntomternas exploateringstal ($e = 0,30, 0,31$ ja $0,34$). För en granntomt har i samband med bygglovet beviljats undantag från byggrätten med det andra grannbolagets samtycke. På granntomterna finns bostadsbyggnader i en eller två våningar. Planändringstomten anknyter till redan befintliga bostadshus invid Friherrsvägen.

I planen anges genom bestämmelse att fasaden ska muras på plats. Det nuvarande trädbeståndet ska bevaras. I planen bestäms om en trädhäck endast vid Friherrsgården 4. 1 bilplats / bostad ska byggas i en carport.

Med beaktande av generalplanens generella riktgivande karaktär står inte planändringen i strid med generalplanen. Inom generalplaneområdet, på ett småhusområde med beteckningen A3, finns redan bl.a. ett boende, ett skolhus och ett bostadshus, samtliga i två våningar, samt ett hälsovårdshus i tre våningar i vilket ingår bostäder.

Till planbeskrivningen har bifogats fotografier över området.

Planutlåtanden

Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.



Utförda justeringar

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 19.5.2014 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar på anmärkningarna ges i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002201, Friherrns / Tavastparken som daterats 19.5.2014 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.5.2014 § 27

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002201, Friherrns / Tavastparken som daterats 19.5.2014 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.6.2014 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002201, Friherrns / Tavastparken, som daterats 19.5.2014.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens planbeskrivning 19.5.2014
- Svar på anmärkningarna 19.5.2014

Besväransvisning: 1. Besväransvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 8392 2675, timo.kallaluoto[at]vantaa.fi