



Detaljplaneändring 002152 och tomtindelning, 63 Bäckby, Klökars

KA/4260/10.02.04.01/2011
J-VN/TLA/ATI/NIS/SRU/JB/KW

Utmed Kallbäcken i **Bäckby** planläggs småhustomter och boende i bolagsform. Utmed Kvesvedsvägen placeras byggnadsarealer för två vårdhemsbyggnader. Planen tillåter också att det byggs vanliga flervåningshus i stället för vårdhemmen. Våningsytan är sammanlagt 8 850.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 63195 och 63197 samt gatu- och rekreationsområde i stadsdel 63, Bäckby.

Ändringen gäller kvarter 63195 samt rekreationsområde i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller kvarteren 63195 och 63197.

Området ligger i Bäckby på nuvarande Kaveldunsparkens område. Det gränsar i öster till Kaveldunsvägen och i väster till Kallbäcken. I norr utgörs gränsen av Kvesvedsvägen och i söder av småhustomterna på Kaveldunsgården.

Den som ansöker om planändring

Skanska Talonrakennus Oy

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Mikko Rusanen från Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy deltagit i beredningen som konsult för Skanska Talonrakennus Oy och LT-kiinteistö.

Markägare

Området ägs av en privat markägare.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för offentlig service och förvaltning (PY) och ett småhusområde (A3). Området utmed Kallbäcken utgörs av ett närrekreationsområde, på vilket markerats riktgivande friluftsleder.

Detaljplaneändringen

Genom planändringen kompletteras stadsstrukturen i de västra delarna av Dickursby och utvecklas Bäckby som småhusområde. Samtidigt anvisas en reservering för två nya vårdhemsbyggnader utmed Kvesvedsvägen.

Kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) och en del av Kaveldunsparkens rekreationsområde ändras till två kvarter. I det som ligger längre söderut placeras endast småhus (AP) och i det som ligger längre norrut förutom småhus (AP) även kvartersområde för bostadsbyggnader (A) samt för servicebyggnader och flervåningshus (PA).

I kvartersområdet för småhus får högst byggas tvåvånings egnahemshus på egna tomter. Tomtanslutningarna sköts via den gatuförbindelse, Klökarsvägen, som byggs. Byggrätten för AP-områdena uppgår till sammanlagt 2 370 våningskvadratmeter.

Intill småhusen placeras ett kvartersområde för flervåningshus som förverkligas i bolagsform och i vilket det utöver kopplade småhus och radhus också kan byggas flervåningsmåhus som är högst två våningar höga. Byggrätten för A-området uppgår till 1 980 våningskvadratmeter.

Utmed Kvesvedsvägen anvisas två byggnadsytor, på vilka får placeras servicebyggnader för social- och hälsovårdsservice eller alternativt vanliga bostadshus. Byggnaderna kan ha högst fyra våningar och den totala byggrätten uppgår till 4 500 våningskvadratmeter. Den gamla loftboden på gårdsplanen skyddas.

Området utmed bäcken ändras till närrekreationsområde och i den södra delen av planområdet reserveras en grönförbindelse till Dickursby idrottspark. Utmed bäcken har anvisats ett område, där det krävs grundförstärkningsåtgärder vid byggandet.



Planområdets totala yta är 3,6 ha, av vilken kvartersområdet för småhus är 1,4 ha och kvartersområdet för servicebyggnader 0,7 ha. Den totala byggrätten ökar från nuvarande 3 213 till 8 850 våningskvadrater. Exploateringsgraden är, e är 0,31 i bostadskvartersområdena och 0,64 i service- och bostadskvartersområdet.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 15.2.2012.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sammanlagt nio åsikter lämnades in. I två åsikter som skickats in av invånare motsatte man sig den tanke på en mark som planlades öster om Kaveldunsvägen vid projektets början.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 13.5.2013 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, Bäckby, som daterats 13.5.2013, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) ändringskostnaderna betalas av sökanden Skanska Talonrakennus Oy och att avgiftsklass 3 (8 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (4 125 €), sammanlagt 12 125 € fastställs.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.5.2013 § 30

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, Bäckby, som daterats 13.5.2013, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) ändringskostnaderna betalas av sökanden Skanska Talonrakennus Oy och att avgiftsklass 3 (8 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (4 125 €), sammanlagt 12 125 € fastställs.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 5.6–14.8.2013 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 20.5.2013 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sex utlåtanden begärdes och fyra inlämnades.

Utförda justeringar

Utlåtandena har resulterat i att det gjorts justeringar i planbestämmelserna. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 9.9.2013 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Klökars, som daterats 9.9.2013, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Utförda justeringar

Efter stadsplaneringsnämndens behandling 9.9.2013 har ändringar gjorts på plankartan, på initiativ av Skanska Talonrakennus Oy som ansökt om planändring. Kvartersområdet för bostads- och servicebyggnader (PA) har ändrats till kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten och våningstalet kvarstår oförändrade medan gränsen för byggnadsytorna har ändrats.

Ändringen är väsentlig och kräver att planändringsförslaget läggs fram på nytt.

Stadsplaneringsnämnden 19.5.2014 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Klökars, som daterats 19.5.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 och § 32, och att
- b) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.5.2014 § 26

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Klökars, som daterats 19.5.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 och § 32, och att
- b) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagda 18.6–18.8.2014 med stöd av MBF 27 och 32 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har tekniska justeringar gjorts på plankartan och i bestämmelserna. Justeringarna är inte väsentliga och därför krävs ingen ny framläggning.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planarbetet medför ny bostadsvåningsyta (8 850 m²-vy, ca 105 bostäder) och byggnadsplatser för småhus (17 st.).

Svaren på de utlåtanden som medföljde som bilaga till stadsplaneringsnämnden 9.9.2013 § 10 och 19.5.2014 § 10 samt stadsstyrelsen 26.5.2014 § 26 finns till påseende bland möteshandlingarna för stadsplaneringsnämndens sammanträde 15.9.2014 och stadsstyrelsens sammanträde 1.12.2014:

Stadsplaneringsnämnden 15.9.2014 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:



Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utföra de justeringar som föreslås och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Klökars, som daterats 19.5.2014 och justerats 15.9.2014, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 1.12.2014 § 29

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) de justeringar som föreslagits utförs och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Klökars, som daterats 19.5.2014 och justerats 15.9.2014, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 15.12.2014 § 10

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002152 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Klökars, som daterats 19.5.2014 och justerats 15.9.2014.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 19.5.2014, justerad 15.9.2014
- Avtal om byggande av kommunalteknik, föravtal om affär med outbrutet område och föravtal om överlåtelse av outbrutet område / Kiinteistöyhtymä Anneli Marja Askola, Kirsti Takki, Anu Pääkkönen, Heli Kuurne, Kati Salmon, 25.11.2014

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare uppgifter: områdesarkitekt Asta Tirkkonen, tfn 8392 6185
detaljplanerare Seppo Niva, tfn 8392 8044
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi