



Detaljplaneändring 001987 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Utvidgningen av centrum 1

HA/413/10.02.04.01/2013

J-VN/TLA/VKA/JKÖ/VRO/ESN/JB/SRU/KW

En depå för underhåll av statliga vägar ändras till ett cirka 42 000 m²-vy stort område för flervåningshus. I kanten av Lahtisleden planläggs en servicestation och parkeringsområden för infartsparkeringen i anslutning till kollektivtrafikens byteshållplatser samt för tung trafik.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 94205–94207, i stadsdel 94, Håkansböle. Ändringen gäller kvarter 94205 i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller kvarteren 94205–94207 medan **ändringen av tomtindelningen** gäller kvarter 94205.

Området ligger väster om Håkansböle centrum i området för Vägförvaltningens depå (Destia Oy) intill småhusområdet i Brokärr. Planläggningsområdet avgränsas i norr av Brokärrsbrinken, i öster av Lahtisvägen, i söder av Ånäsvägen och i väster av Lahtisleden.

Den som ansöker om planändring

Finska staten som representeras av Senatfastigheter och Vanda stad.

Markägare

De som ansöker om planändring äger hela planändringsområdet.

Deltagare i beredningen av planändringen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy och Ramboll Finland Oy deltagit i beredningen som konsulter för Senatfastigheter. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens interna arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har planändringsområdet betecknats som ett område för tätt och lågt bostadsbyggande (A2) samt som ett område för kontors-, produktions- och servicearbetsplatser som inte orsakar olägenheter för miljön (TP). För Ånäsvägen har anvisats en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik som kan förverkligas som spårväg. I korsningen av Ånäsvägen och Lahtisleden har anvisats en terminal för kollektivtrafik (L J) för parkeringsområdena och infartsparkeringen. Området söder om Ånäsvägen är ett område för centrumfunktioner (C).

Detaljplaneändringen

Depån avsedd för underhåll av statliga vägar (Yvt) som ligger utmed goda trafikförbindelser och intill Håkansböle centrum, ändras till ett urbant område för flervåningshus (AK) för cirka 900 invånare. Våningstalet för flervåningshus varierar från tre till åtta och för parkeringsanläggningar från två till fyra våningar. Omfattningen på byggnaderna och dessas våningstal minskar i riktning mot Brokärrs småhusområde och bildar en murlik konstruktion mot Lahtisleden och Ånäsvägen. Det obbyggda kvartersområdet för allmänna byggnader som betjänar fritidsverksamhet (Y2) ändras till kvartersområde för byggnader på högst två våningar för specialboende (AE).

I anslutning till de byteshållplatser för kollektivtrafik som planerats i Lahtisledens och Ånäsvägens korsningsområde anvisas parkeringsområden för infartsparkering och tunga fordon (LP) genom att inskränka Röjarparkens rekreationsområde. Norr om dessa bildas ett skyddsgrönområde (EV). Det obbyggda parkeringsområdet i den södra delen av området (Lp) ändras till en servicestation (LH), dit till exempel den servicestation som ligger i Håkansböle centrum kan flyttas i framtiden.

I området anvisas en ny gata (Brokärrsvägen – Kaskelantie) för att förena Ånäsvägen och gatan med namnet Brokärrsbrinken. Den södra delen av Brokärrs rekreationsområde ändras till gatuområde för Lahtisvägens och Ånäsvägens nya ramp och den nuvarande körförbindelsen från gatan Brokärrsbrinken till Lahtisvägen stängs av.



Den totala byggrätten för den detaljplan som upphävs i området för detaljplaneändringen uppgår till sammanlagt 7 342 m²-vy. Efter planändringen är omfattningen på den nya totalbyggrätten sammanlagt 42 700 m²-vy, av vilken sammanlagt 42 100 m²-vy har anvisats för boende. Av byggrätten har 40 500 m²-vy anvisats för flervåningshus, 1 500 k-m² -vy för specialboende och 600 m²-vy för en servicestations- och affärsbyggnad. I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den byggrätt som anvisas byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 10 % av tomtens våningsyta.

Genom en helhetslösning samt detaljplanebestämmelser och -beteckningar garanteras en bra kvalitetsnivå på byggandet och tillräckliga skyddande åtgärder mot miljöolägenheter som orsakas av trafiken.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 3.10.2011 och justerades 31.10.2011.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tretton åsikter lämnades in. Enligt invånarnas åsikter bör området ändras till ett effektivt småhusområde och inte till ett område för flervåningshus enligt i förslaget till planändring.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och det producerar ny bostadsvåningsyta (42 100 -m²-vy, ca 900 bostäder) och arbetsplatstomter (1 st.).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänförs sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 24.2.2014 § 16

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 001987 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Utvidgningen av centrum 1, som daterats 24.2.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) ändringskostnaderna betalas av sökanden Finska staten som representeras av Senatfastigheter och att avgiftsklass 4 (13 000 €) fastställs, plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (4 530 €), sammanlagt 17 530 €.

Behandling:

Ett textavsnitt läggs till i planredogörelsen, där detaljplaneringen av flervåningshus på A2-området i generalplanen behandlas.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 3.3.2014 § 41

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Allmänna sektionen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 001987 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/ Utvidgningen av centrum 1, som daterats 24.2.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) ändringskostnaderna betalas av sökanden Finska staten som representeras av Senatfastigheter och att avgiftsklass 4 (13 000 €) fastställs, plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (4 530 €), sammanlagt 17 530 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelning hölls framlagt 19.3–17.4.2014 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar. Efter framläggningen har det inkommit två åsikter, i vilka de presenterade ärendena behandlas i det gemäla som ges till Kaskelan Omakotiyhdistys ry:s utlåtande.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 3.3.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes tio utlåtanden och åtta lämnades in. Utlåtande inlämnades av Vanda stadsmuseum, Kaskelan Omakotiyhdistys ry, Mellersta Nylands räddningsverk, Gasum Ab, NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi Ab, Trafikverket och Helsingforsregionens trafik.

Utförda justeringar

Plankartan och planbestämmelserna justerades i de förhandlingar som fördes efter framläggningen med anledning av de ärenden som togs upp och Kaskelan Omakotiyhdistys ry:s utlåtande. De övriga utlåtandena föranledde inga justeringar.

Med anledning av Kaskelan Omakotiyhdistys ry:s utlåtande har byggnadsytan för byggnaden i fem våningar på AK-tomten 94205/12 flyttats något västerut medan den östra gaveln anvisats i ett våningsplan. Byggnadsytan för kvartersområdet AE har utvidgats något västerut, eftersom det på byggnadsytan anvisats sju tallar värdefulla med avseende på miljön, vilka måste bevaras. På gränsen mellan AE- och AK-tomterna 94207/2-4 har bildats en områdesdel, vars trädbestånd måste bevaras.

Med anledning av förhandlingarna mellan den som ansöker om planändring och kommunalteknikcentralen, stadsplaneringen samt miljöcentralen i Vanda stad har i bestämmelserna för kvarteren 94205 och 94206 lagts till ett krav på att utvecklingen av Ånäsvägen och reserveringen för en snabbspårväg ska beaktas när dessa förverkligas. Planens ekonomiska genomförbarhet förbättras genom att placeringen av gästparkeringsplatser i marknivå i kvartersområdena AK och LPA underlättas. Vidare har bestämmelsen om byggnad i etapper lindrats för den byggnad som fungerar som bullermur och kantar Ånäsvägen utan att försvaga bullerbekämpningen i de inre delarna av kvarteret 94205, så att tomterna i de inre delarna av kvarteret 94205 kan förverkligas även om AK-tomten 94205/10 mellan parkeringsområdet och Ånäsvägen som fungerar som en del av den byggnad som fungerar som bullermur och förhindrar att trafikbuller sprider sig till bostadskvarteren inte blivit byggd. Till följd av den tekniska justeringen av planbeteckningen har beteckningssättet för de planbeteckningar som gäller ljudisoleringen i de yttre konstruktionerna på den byggnad som fungerar som bullermur förenhetligats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Följande handlingar som anknyter till stadsplaneringsnämnden 24.2.2014 § 16 och stadsstyrelsen 3.3.2014 § 41 som bilagor finns framlagda i möteshandlingarna för stadsplaneringsnämndens sammanträde 10.11.2014 och stadsstyrelsens sammanträde 17.11.2014:

- Referensplan 24.2.2014
- Skuggstudie 17.6.2011
- Bullerutredning 17.5.2013

Stadsplaneringsnämnden 10.11.2014 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- förslaget till detaljplaneändring nr 001987 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Utvridningen av centrum 1, som daterats 10.11.2014, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 17.11.2014 § 35

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

Allmänna sektionen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 001987 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Utvidgningen av centrum 1, som daterats 10.11.2014, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

På de blanketter som används för uppföljning av detaljplanen och medföljer som bilaga till planredogörelsen fattades 112 m² i de siffror som gäller den ändring i gatornas arealer som räknas in i trafikområdena, till vilken del planredogörelsen justerats efter stadsstyrelsens sammanträde.

Stadsfullmäktige 15.12.2014 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 001987 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Utvidgningen av centrum 1, som daterats 10.11.2014.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 10.11.2014, justerad 15.12.2014
- Utlåtanden och svar 10.11.2014
- Avtal om byggande av kommunal teknik, föravtal om affär med outbrutna områden och föravtal om affär med outbrutet område / Finska staten med Senatfastigheter som sin representant, 12.11.2014

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare uppgifter: områdesarkitekt Vesa Karisalo, tfn 8392 2684
planeplanerare Jukka Köykkä, tfn 8392 2261
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi