



Ändring av detaljplan 002217, 15 Myrbacka / Jaktgränden 2 i Klippsta

VD/3914/10.02.04.01/2013

J-VN/TLA/TKA/SRU/JB/ALS

På tomten Jaktgränden 2 rivs ett kontorshus i två våningar (965 m²-vy) och i tomtens norra del byggs ett nytt bostadshus i sex våningar (3 000 m²-vy). Byggnaden placeras så att den inte ligger framför vistelseytan som hör till Jaktgränden 1. Flervåningshuset lämnar plats kring Myrbacka kyrka och placeras på tvären i förhållande till Jaktgränden. Byggnaden binder därmed samman sjuvåningshusen från 1960-talet och femvåningshuset från 2010-talet.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 15103, i stadsdel 15, Myrbacka. Ändringen gäller en del av kvarteret 3 i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller kvarteret 15103.

Området är beläget på adressen Jaktgränden 2 i Klippsta.

Den som ansöker om detaljplanen

Ermari Oy.

Markägare

Ermari Oy och Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har YIT Rakennus Oy samt deras konsult Arkkitehdit T. Grönlund Oy deltagit i beredningen av planförslaget.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har området ansetts som område för centrumfunktioner (C).

Detaljplanen

Ermari Oy ansöker om detaljplaneändring så att kvartersområde för administrations- och ämbetsverksbyggnader (YH) ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK).

I stadens mål ingår kompletteringsbyggnad samt utveckling av centrumområdena.

I den gällande detaljplanen är tomtexploateringsstalet för kvartersområdet för administrations- och ämbetsverksbyggnader (YH) $e = 0,40$ vilket ger en byggrätt på 965 m²-vy och som största våningstal två.

På platsen finns nu en kontorsbyggnad i två våningar (1 020 m²-vy) från år 1971 som ursprungligen var byggföretaget Puolimatkas huvudkontor.

Det nya bostadsvåningshuset placeras tvärställt mot Jaktgränden och kommer därmed inte att stå framför vistelseutrymmenas fönster i flervåningshuset öster om nybygget. Huset kommer dock att stå framför sovrumsfönstren i våningshuset norr om nybygget, men i dessa bostäder är det ännu fri utsikt mot öster och väster. Det nya flervåningshuset kommer att ha fri utsikt söderut och västerut. Det kommer även att finnas plats kring kyrkan. Öster om det nya bostadshuset i sex våningar finns ett femvåningshus och norrut ett sjuvåningshus, som dessutom har en källare placerad ovan jord.

Flervåningshuset svarar på efterfrågan som finns inom centrumområdet. I huset får man bygga cirka 43 bostäder med en genomsnittlig yta på 60 m²-vy (uppskattning). Flervåningshusets högsta tillåtna våningstal är sex med en byggrätt på 3 000 m²-vy. Tomtexploateringsstalet stiger därmed från nuvarande $e = 0,4$ till $e = 1,23$. En del av den nuvarande fastigheten ändras till gatuområde.

Bilplatserna placeras på tomten i en carport som delvis gränsar till gatorna. Antalet bilplatser är 23 stycken (1 bilplats / 130 m², enligt stadsplaneringsnämnden 9.12.2013).

Stadsbilden i Klippsta utgörs av våningshusens gavlar som syns mot Klippstavägen. Det nya bostadshuset kompletterar Klippsta centrum som byggts 2012. Våningshusens höjd har anpassats efter granntomternas fem- och sjuvåningshus. I lösningen har man beaktat utsikten från de nuvarande bostäderna. Utsikten från våningshuset öster om Jaktgränden förbättras rentav då det nuvarande kontorshuset i två våningar rivs. Lösningen bevarar kyrkans betydelse i stadsbilden.

I detaljplaneändringen ändras tomten till kvartersområde för flervåningshus (AK). Den beviljade byggrätten är 3 000 m²-vy och största tillåtna våningstal är sex. Jaktgränden avgränsas med carportar



som förses med gröntak. På Klippstavägens sida avgränsas busshållplatsen från tomten genom en mur på två meter i grafisk betong.
Grannarna har inverkat på byggnadens placering.
I detaljplanen ingår tomtindelning.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 20.11.2013.

Möten för allmänheten hölls 14.1.2014 och 18.3.2014.

I Vanda stads invånartidning har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

I åsikterna framfördes särskilt ett önskemål om att byggnaden tvärställs mot Jaktgränden så att inte byggnaden placeras rakt framför vistelseutrymmena vid Jaktgränden 1. Detta har beaktats vid byggnadens placering.

Samtliga åsikter med genmälen presenteras i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planläggningsprocessen gäller centrumområdet och medför ny våningsyta för bostäder (3 000 m²-vy, ca 43 bostäder).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 15.9.2014 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002217 samt förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka / Jaktgränden 2 i Klippsta, som daterats 15.9.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Det antecknades att ledamoten Tiina-Maaria Päivinen på grund av anställningsjäva avlägsnade sig från sammanträdesrummet för den tid som ärendet behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 22.9.2014 § 32

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002217 samt förslaget till tomtindelning, 15 Myrbacka / Jaktgränden 2 i Klippsta, som daterats 15.9.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 15.10–13.11.2014 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning i vilken Asunto Oy Vantaan Opaali understöder det framlagda planändringsförslaget.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 22.9.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.

Stadsplaneringsnämnden 8.12.2014 § 15

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningen i enlighet med bilagan,
- b) ändringskostnaderna betalas av sökanden Ermari Oy, och att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs.
- c) det 15.9.2014 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002217, 15 Myrbacka / Jaktgränden 2, förs till stadsfullmäktige för godkännande.
- d) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Behandling:

Det antecknades att ledamoten Tiina-Maaria Päivinen på grund av anställningsjämv avlägsnade sig från sammanträdesrummet för den tid som ärendet behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.1.2015 § 46**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningen i enlighet med bilagan,
- b) ändringskostnaderna betalas av sökanden Ermari Oy, och att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs,
- c) det 15.9.2014 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002217, 15 Myrbacka / Jaktgränden 2, förs till stadsfullmäktige för godkännande, och
- d) skicka information om beslutet att godkänna planen till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 2.3.2015 § 36**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 15.9.2014 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002217, 15 Myrbacka / Jaktgränden 2.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 15.9.2014
- Svar på anmärkningarna 8.12.2014
- Avtal om byggande av kommunalteknik och föravtal om överlåtelse av outbrutet område / Detaljplaneändring nr 002217 / Ermari Oy, 20.1.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 8392 2675
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi