



Detaljplaneändring 002235 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Bostäder i flervåningshus i ändan av Strömfåabrinken

VD/634/10.02.04.01/2014

LM-H/J-VN/TLA/TKA/JOR/SRU/JB/KW

I ändan av **Strömfåabrinken** i Myrbacka planeras ett flervåningshus enligt NCC:s koncept med namnet Bertta. Planändringen gör det möjligt att bygga ett högklassigt nytt flervåningshus i åtta våningar, 3 975 m²-vy, i närheten av Klippsta station.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 15658 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 15 Myrbacka.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 15658.

Området ligger i ändan av Strömfåabrinken, i närheten av Klippsta station. I norr avgränsas området av Strömfåabrinkens gatuområde, i öster av tomten för Uomarinteen koulu, i väster av ett flervåningshus och i söder av Svallparken.

Den som ansöker om planändring

Myymäen huolto

Markägare

Planläggningsområdet ägs till största delen av Myymäen huolto Oy och Kiinteistö Oy Myyrinkärki/Satopos 107 Oy och till en smärre del av staden.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har NCC, Optiplan Oy och Geotek Oy deltagit i planförslagets beredningsarbete som konsulter.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett effektivt bostadsområde (A1).

Detaljplaneändringen

Syftet med planändringen är att göra det möjligt att på tomten bygga flervåningshus i åtta våningar på cirka 3 975 m²-vy som är högklassigt till arkitektur och utförande. Vid planeringen har man strävat efter att hitta en lösning som passar för områdets atmosfär och stadsbilden. På tomterna intill finns flervåningshus i 5–8 våningar samt Uomarinteen koulu. Den stadsbildsmässigt viktigaste vyn över planläggningsområdet sträcker sig från Strömfåabrinken söderut. Det nya byggandet förläggs till ändan av Strömfåabrinken. Referensplanerna baserar sig på NCC:s koncept med namnet Bertta, där en del av bilplatserna har placerats i byggnadens källare och i första våningsplan.

I det nuvarande detaljplanen är planläggningsområdet ett kvartersområde för bilplatser (LPA) och till en liten del stadens park- och gatuområde. På LPA-tomterna får placeras bilplatser för kvarteret 15658. Parkeringstomterna på vilka projektet huvudsakligen förläggs, behövs dock inte för bilplatserna för det bolag för vilket de anvisats genom servitutavtal. För närvarande är tomt 15658/6 parkeringstomt. Tomt 15666/1 används inte för parkering, utan som område i naturligt tillstånd.

Kvartersområdena för bilplatser (LPA) och en liten del av parkområdet ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK). Som bygggrätt för kvartersområdet anvisas sammanlagt 3 975 m²-vy. Nybyggandet utgörs av byggandet av bostadsvåningshus i åtta våningar. Tomtexploateringstalet är cirka $e=1,4$. En del av bilplatserna i nybyggandet placeras i byggnadens källare och en del i 1:a våningsplanet. På LPA-tomten får också placeras bilplatser för kvarteret 15658.

Nybygget och parkeringsområdet ansluts till parkområdet genom att landskapet bearbetas. Öster om kvartersområdet (AK) anvisas ett gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik som förenar Strömfåabrinken med Svallparken.



Av tomt 6 i kvarteret 15658, tomt 1 i kvarteret 15666 samt grön- och gatuområdet bildas tomterna 7 och 8 i kvarteret 15658 samt ett gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 26.2.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in. Åsikterna och dessas svar presenteras mera ingående i planredogörelsen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planlägningsarbetet gäller till en mindre del mark som ägs av Vanda stad och medför en ny bostadsvåringsyta på 3 975 m²-vy, dvs. cirka 93 bostäder.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 20.5.2015

Ändringskostnaderna betalas av sökanden och avgiftsklass 3 (8 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 23.2.2015 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002235 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Bostäder i flervåningshus i ändan av Strömfårabrinken, som daterats 23.2.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Myyrmäen huolto betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 2.3.2015 § 34

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002235 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Bostäder i flervåningshus i ändan av Strömfårabrinken, som daterats 23.2.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Myyrmäen huolto betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 25.3–23.4.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden



Stadsstyrelsen beslutade 2.3.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Ett utlåtande begärdes av Vanda Energi Elnät Ab. Man hade ingenting att anmärka på i utlåtandet.

Utförda justeringar

Tekniska justeringar har gjorts i plankartan. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 1.6.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002235 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Bostäder i flervåningshus i ändan av Strömfårabrinken, som daterats 8.6.2015 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 8.6.2015 § 32

Tf. biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002235 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Bostäder i flervåningshus i ändan av Strömfårabrinken, som daterats 8.6.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 15.6.2015 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002235 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 15 Myrbacka/Bostäder i flervåningshus i ändan av Strömfårabrinken, som daterats 8.6.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 8.6.2015
- Utlåtande 8.6.2015
- A. avtal om byggande av kommunalteknik och B. Föravtal om byteshandling/Myyrmäen Huolto Oy/Detaljplaneändring nr 002235, 20.5.2015

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 8392 2675, Johanna Rajala, detaljplanerare, tfn 8392 2238 (fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)