



Detaljplanen och detaljplaneändringen 200400 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen Askis 3 -, 12 Tavastby, 14 Varistorna, 20 Askis/Ring III

KA/5242/10.02.04.00/2008
LM-H/TLA/TKA/SRU/JB/NW

I detaljplanen anvisas vägområde för Ring III från Esbo gräns till Vichtisvägen. I planen ingår en detaljplaneändring genom vilken fyra egnahemstomter och en företagstomt läggs till väster om Askisvägen. Samtidigt planläggs naturskyddsområdet i Långträsk, rekreationsområden samt ett markområde som inte behövs som vägområde för att utvidga Arbetseffektivitetsföreningens tomt.

Detaljplanen gäller special-, trafik- och gatuområden i stadsdel 12 Tavastby, en del av kvarter 14204 samt special-, trafik- och gatuområden i stadsdel 14 Friherrns och rekreations-, special-, trafik- och gatuområden i stadsdel 20 Askis.

Detaljplaneändringen gäller rekreations-, skydds-, trafik- och gatuområden i stadsdel 12 Tavastby (i den detaljplan som upphävs omfattar områdena special- och skyddsområden i stadsdel 10 Linnais, rekreations-, special-, trafik- och gatuområden i stadsdel 12 Tavastby, trafikområde i stadsdel 14 Varistorna samt rekreationsområde i stadsdel 20 Askis), en del av kvarter 14204 i stadsdel 14 Friherrns (i den detaljplan som upphävs en del av kvarter 14204 samt trafikområde) samt en del av kvarter 20045 och trafik- och gatuområden i stadsdel 20 Askis (i den detaljplan som upphävs en del av kvarter 20045 samt rekreations-, special- och gatuområden).

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 14204.

Området ligger på båda sidor av Ring III mellan Esbo gräns och Vichtisvägen.

De som ansöker om planändring

Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren och Pia Pitkänen ansökte 31.12.2013 (anlänt 5.2.2014) om detaljplaneändring för tomten 20-45-4 (Nybyvägen 3) i deras ägo för två nya egnahemstomter utan tomtindelning.

Bostads Ab Nyby Ladugård/Mira och Eero Mannermaa ansökte 31.12.2013 (anlänt 5.2.2014) om detaljplaneändring för tomten 20-45-6 (Nybyvägen 1) i deras ägo för två nya egnahemstomter och en lokalitetstomt utan tomtindelning.

Markägare

Områdets markägare är Finska staten, Vanda stad, Bostads Ab Nyby Ladugård/privatpersoner, privatpersoner, Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1 / Arbetseffektivitetsföreningen rf, Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 1-5 / Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen och Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma. Vad gäller Långträsk och Långträskängen är området gemensamt område.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har i beredningen av planen deltagit Nylands NTM-central, Fingrid Abp, Fortum Sähkösiirto Oy, Gasum Ab, Arbetseffektivitetsföreningen rf samt som konsulter Finnmap Infra Ab (2010) och arkitekt Tarja Suutala.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige 17.12.2007 omfattar planområdet trafikområden, områden för kommersiell service, småhus-, rekreations- och naturskyddsområden samt till sina huvuddelar landskapsmässigt värdefullt område. Detaljplanen som görs upp stämmer överens med principerna i generalplanen.

Detaljplanen och detaljplaneändringen

Detaljplanen utgår från vägplanen Ring III på avsnittet Vanhakartano-Vandaforsen (2010). I planen presenteras vägområdet med anslutningsramper, förlängningen av Askisvägen och bron, vilka är viktiga för kollektivtrafiken, Nybyvägens parallellgata samt behövligen bullerbekämpning och flyttning av ellinje.



Dessutom ansöker Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren och Pia Pitkänen samt Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira och Eero Mannermaa till Askis för de nuvarande bostads- och affärstomternas del detaljplaneändring för fyra nya egnahemstomter (vardera 200 m²-vy), utvidgning av befintlig bostadsbyggnad i källaren (150 m²-vy) och för nytt lokalitetsbyggande (500 m²-vy).

Samtidigt planläggs i anslutning till vägen rekreations- och skyddsgrönområden samt Långträskängens naturskyddsområde och utvidgas kvarteret 14204 i Varistorna in på det vägområde som inte behövs, till huvuddelen på stadens område.

I området finns Ring III, ellinjer, två fristående småhus samt Arbetseffektivitetsföreningens läroanstalt. I området finns viktiga naturobjekt såsom våtmarken mellan Långträsk och Lillträsk som genomskärs av Ring III. Till fornminnena i området hör bl.a. byplatsen i Skratböle. Byggnadskulturobjekt är Stora Strandvägen, samt Nyby gårds huvudbyggnad, bod och ria.

I den gällande detaljplanen är Nybys tomter i Askis kvartersområde AO¹¹ avsedda för egnahemsbyggnader och andra byggnader med högst två bostäder vardera samt kvartersområde AL-2 för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. På respektive tomt finns nu 360 m²-vy byggrätt och byggrätt för ekonomibyggnader; högsta våningstal är två.

Arbetseffektivitetsföreningens tomt i Varistorna är ett kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader (TKL), där högst 30 % får utgöras av affärslokaler och det högsta våningstalet är tre. I detaljplanen ingår även rekreations-, special-, skydds-, trafik- och gatuområden.

En betydande del av planområdet har inte detaljplanerats.

I den detaljplan som utarbetas anvisas landsvägsområden och gatuområden enligt vägplanen för Ring III samt Långträsk naturskyddsområde och rekreations- och skyddsgrönområden. Nybyvägen kommer att fungera som parallellgata för Ring III. I detaljplanen anvisas också förlängningen på Askisvägen och Askisbron som går över Ring III.

I detaljplaneändringen anvisas för Nybys tomter fyra nya egnahemstomter (800 m²-vy), utvidgning av bostadsbyggnad (150 m²-vy) och nya lokalitetsbyggnad (500 m²-vy); det är frågan om ett kompletterande byggnadsobjekt enligt generalplanen.

Kvarter 14204 i Varistorna utvidgas till kvartersområde för byggnader med verksamhetslokaler KTY och byggrätten höjs med 3 000 m²-vy. Kvarters- och rekreationsområden ändra delvis till gatu- och trafikområden.

De viktigaste verkningarna av detaljplanen är att få trafiken att bli smidigare på ring III (E18) och att förbättra trafiksäkerheten samt att få till stånd den bussförbindelse som möjliggörs i och med förlängningen av Askisvägen och som skulle gå från Tavastby till Askis och vidare till Friskogens bostadsområde i enlighet med generalplanen. Detaljplanen tryggar bevarandet av Långträsk's fågelvåtmark. Kompletteringsbyggandet ökar trafiken, men i mindre grad jämfört med motsvarande spridda bebyggelse. Elstolpen flyttas närmare de nuvarande egnahemstomterna.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Program för deltagande och bedömning gjordes upp 11.3.2003 och 2.1.2014.

Diskussionsmötena hölls på Askis skola 1.4.2003 och 15.1.2014.

Mötet för allmänheten om vägplanen för Ring III hölls i Mårtensdals skola 12.1.2010.

Vägplanen för Ring III hölls framlagt 14.11–14.12.2011 i enlighet med landsvägslagen 27 §.

Detaljplaneutkastet hölls framlagt 13.1–12.2.2014 i enlighet med MBL 62 §.

Planläggningens anhängiggörande har varje år meddelats i planöversikten.

I enlighet med MBL 62 § har det i Vantaan Sanomat meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Berörda parter har anmärkt på bullerbekämpningen och den flytt av elstolpen närmare bostadstomterna som utgår från vägplanen.

Samtliga åsikter med genmälen presenteras i planbeskrivningen.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal.



Arbets effektivitetsföreningen lämnat in en förbindelse om köp av stadens mark efter att planen har trätt i kraft.

Ändringskostnaderna betalas av de sökande i relation till de nya byggrätterna och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 4 (13 000 €) fastställs. Därmed betalar Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren och Pia Pitkänen 3 714,30 € medan Bostads Ab Nyby Ladugård/Mira och Eero Mannermaa betalar 9 285,70 €.

Stadsplaneringsnämnden 8.12.2014 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 13.10.2014 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till ändring av detaljplan 200400 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby, 14 Varistorna och 20 Askis/Askis 3 framläggs i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) betalningsklass 4 (13 000 €) fastställs och att sökanden betalar summan i relation till sina nya byggrätter: därmed betalar Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren och Pia Pitkänen 3 714,30 € medan Bostads Ab Nyby Ladugård/Mira och Eero Mannermaa betalar 9 285,70 €.

Behandling:

Det antecknades att ledamoten Minna Kuusela på grund av anställningsjämv avlägsnade sig från sammanträdesrummet för den tid som ärendet behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 15.12.2014 § 42

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) framlägga det 8.12.2014 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till ändring av detaljplan 200400 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby, 14 Varistorna och 20 Askis/Askis 3 i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) fastställa betalningsklass 4 (13 000 €) och att sökanden betalar summan i relation till sina nya byggrätter: därmed betalar Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren och Pia Pitkänen 3 714,30 € medan Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira och Eero Mannermaa betalar 9 285,70 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 27.1–19.2.2015 med stöd av MBF 21 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 15.12.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Åtta utlåtanden begärdes och sex stycken inlämnades.

Med anledning av museiverkets utlåtande justeras planbestämmelsen om fornminne och planbeskrivningen.

Med anledning av utlåtandet från Nylands närings-, trafik- och miljöcentral ändras närrekreationsområdena VL till landskapsmässigt värdefulla åkerområden MA, läggs till pilar som utvisar anslutningar till landsvägen och ändras markeringen e för olika plan.

Med anledning av HRM:s utlåtande markeras et-område och körförbindelse för pumpstationen.



Justeringarna påverkar inte konkret markanvändningen, vilket medför att justeringarna inte är väsentliga och inte leder till någon ny framläggning av planen.

Ur generalplanen har avskilts planen 141200 Varistorna som godkänts av stadsfullmäktige 15.6.2015 och som kungjorts träda i kraft 12.8.2015.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2015 § 20

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- c) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 200400 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby, 14 Varistorna, 20 Askis/Askis 3 som daterats 13.4.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att ledamoten Minna Kuusela på grund av anställningsjämv avlägsnade sig från sammanträdesrummet för den tid som ärendet behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 10.8.2015 § 22

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och

miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 200400 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby, 14 Varistorna, 20 Askis/Askis 3 som daterats 13.4.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.8.2015 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 200400 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby, 14 Varistorna, 20 Askis/Askis 3 som daterats 13.4.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplanebeskrivning 24.8.2015
- Svar till utlåtandena
- Avtal om byggande av kommunalteknik och föravtal om överlåtelse av outbrutet område/Detaljplaneändring nr 200400/Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda, 25.6.2015
- Föravtal om överlåtelse av outbrutet område/Detaljplaneändring nr 200400/Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Laurén, Pia Pitkänen och Karl Nyqvist, 12.5.2015

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 09 8392 2675
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi