



Detaljplaneändring 002256 och ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Ärtvägen 1

VD/8603/10.02.04.01/2014
LM-H/TLA/ATI/NIS/SRU/JB/KW

Ärtvägen 1 i Bäckby ändras från kvartersområde för affärsbyggnader till kvartersområde för flervåningshus. Två affärs- och kontorsbyggnader rivs för att ge plats för ett bostadshus med 4–7 våningar. Byggrätten ökar från 2 460 våningskvadratmeter till 6 000 våningskvadratmeter, av vilket 200 har reserverats för affärslokaler. Antalet nya bostäder blir cirka 90 st.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 63173 i stadsdel 63, Bäckby.
Ändringen gäller del av kvarteret 63173 i stadsdel 63, Bäckby, i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 63173 i stadsdel 63, Bäckby.

Området ligger utmed Pyrolavägen nära Dickursby centrum, på adressen Ärtvägen 1. Området som hör till stadsdelen Bäckby avgränsas i öster av Pyrolavägen, i söder av Ärtvägen, i väster av Ärtgränden och i norr av en flervåningshustomt.

Den som ansöker om detaljplanen
Kiinteistö Oy Katamaran.

Markägare
Planläggningsområdet är i privat ägo.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrå Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola deltagit som konsult för SRV vid beredningen av planförslaget.

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett effektivt bostadsområde (A1). Området reserveras i första hand för flervåningshus men på området kan också tillåtas arbetsplatser som passar in i boendemiljön. Planprojektet stämmer överens med generalplanen.

Detaljplaneändringen
Vid planändringen ändras användningsändamålet från kvartersområde för affärsbyggnader till kvartersområde för flervåningshus (AK). Våningstalet ökar från tre i den nuvarande planen till sju utmed Pyrolavägen. Byggrätten ökar från 2 460 våningskvadratmeter till 6 000 våningskvadratmeter, av vilket 200 har reserverats för affärslokaler. Ökningen i byggrätten är 3 540 m²-vy. Kvartersområdets nya exploateringsstal blir $e=1,58$.

De lägre kontorsbyggnaderna i tre våningar rivs och i stället för dessa byggs ett flervåningshus för bostäder i 4–7 våningar. Byggnaden avgränsar kvarteret från tre sidor. Den högsta delen på sju våningar ligger utmed Pyrolavägen. Byggnaden har sex våningar mot Ärtvägen och fyra våningar mot Ärtgränden. I gatuplanet placeras en affärslokal i hörnet av Pyrolavägen och Ärtgränden. Parkeringen i kvarteret ordnas under ett gårdsdäck med infart via Ärtgränden.

Ändringen är en del av den större omvandlingen i Dickursby, där ineffektiv utrymmes användning ändras och området byggs tätt på ett centrumlikt sätt. Man vill ha mer service och invånare till området. I grannkvarteret pågår planändringarna 002147 och 002174.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 16.12.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Nio åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).



Planläggningsarbetet inriktas på att producera ny bostadsvåningsyta (5 800 m²-vy, ca 90 bostäder).

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Katamaran / SRV och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (8 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €, fastställs.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2015 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002256 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Ärtvägen 1, som daterats 13.4.2015, 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 Kiinteistö Oy Katamaran / SRV betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.4.2015 § 33

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002256 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 63 Bäckby/Ärtvägen 1, som daterats 13.4.2015, 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 Kiinteistö Oy Katamaran / SRV 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 ändring tomtindelningen hölls framlagt 13.5–11.6.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 20.4.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes ett utlåtande och ett utlåtande lämnades in. I Vanda stadsmuseums utlåtande hade man ingenting att anmärka på planförslaget.

Utförda justeringar

En teknisk justering har gjorts i plankartan, då beteckningen + lagts till framför byggrätten för affärlägenheterna.

Justeringen är inte väsentlig och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 17.7.2015 för stadsstyrelsen att

- a) den tekniska justeringen som föreslagits utförs
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002256 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Ärtvägen 1, som daterats 13.4.2015 och justerats 10.8.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Stadsstyrelsen 10.8.2015 § 24



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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra den teknisk justering som föreslagits
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002256 och förslaget till tomtindelning, 63 Bäckby/Ärtvägen 1, som daterats 13.4.2015 och justerats 10.8.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.8.2015 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002256 och förslaget till tomtindelning 63 Bäckby/Ärtvägen 1 som daterats 13.4.2015 och justerats 10.8.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 13.4.2015, justerad 10.8.2015
- Utlåtande 10.8.2015
- Avtal om byggande av kommunal teknik, detaljplaneändring nr 002256 Kiinteistö Oy Talvikkitie 20, 4.8.2015
- Avtal för byggande av kommunal teknik, detaljplaneändring nr 002256 Kiinteistö Oy Katamaran, 4.8.2015

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

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