



Detaljplaneändring 002186 och ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski / Gårdsparken

VD/3451/10.02.04.01/2013
HP/TLA/VKA/LTO/SRU/JB/EA

Verksamheten vid **skolan Tarhapuiston koulu** har upphört. I och med denna detaljplaneändring rivs skolan och istället för den kan 4 500 m²-vy bostäder byggas. Detta innebär två höghus med högst VII-våningar och ca 72 bostäder.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 74314 och en del av kvarteret 74315, samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 74, Havukoski.

Ändringen gäller kvarteret 74314 och en del av kvarteret 74315 samt rekreations- och trafikområden i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 74314.

Området ligger i sydöstra hörnet av Havukoskigatans och Boskapsstogens korsning.

Den som ansöker om planändring

Vanda stad, företagsservicen.

Markägare

Området ägs av Vanda stad med undantag av LPA-tomten 74-315-2, som ägs av Koivu-yhtiöt Oy.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har P&R Arkkitehdit Oy medverkat som VAV:s konsult vid beredningen av planförslaget.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänns av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för lågt och tätt bostadsbyggande (A2). Det har betecknats som område som är värdefullt för stadsbilden. Effektivt bostadsbyggande förläggs till områdets omedelbara nord- och östsida. Eftersom området också ligger mindre än en kilometer från Björkby station, har det ansetts vara ändamålsenligt att bygga bostadshöghus i området.

Detaljplaneändringen

Skolan Tarhapuiston koulu upphörde med sin verksamhet hösten 2011. Skolans lokaler har tills vidare använts av handikappservicen. Stadsstyrelsen beslutade 28.1.2013 inleda arbetet med att ändra detaljplanen till bostadsbruk i samarbete med VAV Asunnot Oy så att flervåningshus kan byggas i området. Stadsstyrelsen behandlade ärendet på nytt 29.4.2013 med anledning av ett brev från Koivukylän Sosiaalidemokraatit ry. I det föreslogs att man undersöker om skolan Tarhapuiston koulu kan tas i bruk i form av en gemensam verksamhetscentral / ett byhus för invånare, organisationer och staden. Stadsstyrelsen fattade samma beslut som 28.1.2013.

Genom detaljplaneändringen ändras den nyvarande skoltomten till kvartersområde för bostadshöghus (AK). I området skulle två bostadshöghus med högst VII(³/₄) våningar kunna byggas. Byggrätten skulle uppgå till 4 500 m²-vy, vilket möjliggör byggande av ca 72 bostäder.

Samtidigt förlängs Stävgrändens gatuområde söderut för servicetrafik i anslutning till det intilliggande daghemmet. På Stävgrändens förlängning skulle också 6 parkeringsplatser placeras för besöks trafik till daghemmet.

LPA-området i kvarteret 74315 utökas en aning.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 13.3.2014.

I Vanda stads invånartidning har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Man fick in 34 åsikter och en del



av dem hade undertecknats av ett flertal personer. I åsikterna motsatte man sig rivning av den före detta skolbyggnaden och man ställde krav på att byggnaden tas i bruk för områdets invånare. Man vill inte få hyresbostäder till området eller höga flervåningshus som överskuggar området. Dessutom konstaterades att det redan nu är brist på bilplatser i området.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planläggningsarbetet gäller nästintill helt mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta (4 500 m²-vy, cirka 72 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 16.3.2015 § 18

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002186 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski / Gårdsparken, som daterats 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Ersättaren Pertti Oksman föreslog att ärendet remitteras för ny beredning. Förslaget förföll i brist på understöd.

Ledamoten Tarja Eklund föreslog att ärendet bordläggs.

Beslut:

Stadsplaneringsnämnden beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2015 § 22

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002186 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski / Gårdsparken, som daterats 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Man antecknade för nämndledamöternas kännedom den e-post som insänts av Rauno Mäkinen och det bifogade brevet som Toimiva Koivukylä-Toimari ry skickat till stadsstyrelsen 14.3.2012

Beslut:

Nämnden beslutade

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002186 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski / Gårdsparken, som daterats 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, samt
- c) lägga till

Justeringar / extra textavsnitt till planbeskrivningen:

Under punkterna "Bebyggd miljö och Planens struktur"

- har stadsmuseets text om skolbyggnaden lagts till

Till punkten "Inledning av planeringen"

- har stadsstyrelsens beslutstexter från 2011 och 2013 överförts

Under punkten "Intressenternas åsikter"

- har åsikterna från invånarmötet 3.3.2015 infogats

Under punkten "Alternativ till detaljpanelösningen"

- har text som beskriver alternativen lagts till



Under punkten "Detaljplaneändringens verkningar"

- har man lagt till fördelningen av bostädernas besittningsformer i stadsdelen Havukoski

Under punkten "Överskuggningsutredning"

- har man lagt till text om antalet solskenstimmar åren 1981 – 2010

Justeringar / bildändringar i planbeskrivningen:

- Träd har lagts till i visualiseringen
- Färger och mått över avstånden mellan byggnaderna har fogats till planritningen
- Till överskuggningsutredningen har baskartor lagts till

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 13.5-11.6.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades fyra anmärkningar. Med anledning av anmärkningarna läggs beteckningen "del av område som ska planteras" -till i östra delen av tomt 74-314-3 och planbeskrivningen justeras.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 13.4.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fyra utlåtanden begärdes och tre lämnades in. Man hade ingenting att anmärka på i utlåtandena.

Utförda justeringar

Anmärkningarna resulterade i att det gjordes en justering av de planterade områdena. Justeringen är inte väsentlig och därför behövs ingen ny framläggning.

Följande tilläggsutredningar som framförts vid stadsplaneringsnämndens möte 13.4.2014 är framlagda i anslutning till stadsplaneringsnämndens möteshandlingar från 14.9.2015 (extranet) samt stadsstyrelsens möteshandlingar från 21.9.2015:

- Gårdsparken / Powerpoint
- Markanvändningsalternativ för Gårdsparkens område
- Gårdsparken / stadsstyrelsens beslut 29.4.2013 § 25

Stadsplaneringsnämnden 14.9.2015 § 18

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar på anmärkningarna och utlåtandena ges i enlighet med bilagan och att den föreslagna justeringen utförs,
- b) det 14.9.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002186 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski / Gårdsparken, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 21.9.2015 § 38

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

Styrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra den föreslagna justeringen,
- b) föra det 14.9.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002186 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski / Gårdsparken, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:



Det antecknades att stadsstyrelseledamoten Arja Niemelä avlägsnade sig från möteslokalen på grund av samfundsjäv under behandlingen av och beslutsfattandet i ärendet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.10.2015 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar godkänna det 14.9.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002186 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 74 Havukoski / Gårdsparken.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 14.9.2015
- Anmärkningar och svar, detaljplaneändring 002186, 14.9.2015
- Utlåtanden och svar, detaljplaneändring 002186, 14.9.2015

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Vesa Karisalo, tfn 09 8392 2684, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)
detaljplanerare Lassi Tolkki, tfn 09 8392 2678, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)