



Detaljplaneändring 002153 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 65 Simonsböle / Stensötsbrinken

KA/4835/10.02.04.01/2011
HP/LM-H/TLA/ATI/MKO/SRU/JB/EA

Ett nytt bostadshöghus i Simonsböle för att ersätta den tomma affärsbyggnaden som byggdes på 70-talet och det obbyggda parkeringsområdet. Byggrätten enligt den gällande detaljplanen ökar med 1 600 m²-vy då den totala byggrätten för kvartersområdet för bostadshöghus kommer att uppgå till 2 100 m²-vy. Området beräknas få 36 bostäder.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 5897 samt gatuområden i stadsdel 65, Simonsböle. Ändringen gäller kvarteret 5897 samt trafikområdet i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelning gäller kvarter 5897.

Området ligger i stadsdelen Simonsböle i ett område som avgränsas av Stensötsvägen, Stensötsbrinken, Mössåsstigen och Stensötsstigen.

Den som ansöker om planändring

Jouni Kettunen

Markägare

Området för detaljplaneändringen omfattar ett kvartersområde för affärsbyggnader (AL) och ett parkeringsområde (LP). Kvartersområdet för affärsbyggnader ägs av Jouni Kettunen och parkeringsområdet ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Lujatalo Oy som ingått föravtal med markägaren och arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Forma Futura Oy som anlåtats av Lujatalo i egenskap av konsult deltagit i beredningen av planförslaget.

Generalplanen

Planändringsområdet utgör effektivt bostadsområde (A1) i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverknningar.

Detaljplaneändringen

Syftet med planändringen är att effektivisera markanvändningen i stadsdelen Simonsböle samt att öka antalet invånare. Planändringsområdet omfattar ett obbyggt parkeringsområde och ett kvartersområde för affärsbyggnader, där den på 70-talet byggda affärsbyggnaden i ett plan numera står tom. Av parkeringsområdet och kvartersområdet för affärsbyggnader kommer man att bilda en tomt och hela områdets användningsändamål ändras till kvartersområde för bostadshöghus. Affärsbyggnaden rivs för att ge plats åt nya byggnader. Planändringen möjliggör kompletteringsbyggande i området med ett bostadshöghus som anpassas efter de omkringliggande bostadshusens dimensioner och exploateringsgrad. Byggrätten enligt den gällande detaljplanen ökar med 1 600 m²-vy då den totala byggrätten för kvartersområdet för bostadshöghus kommer att uppgå till 2 100 m²-vy. Området beräknas få 36 bostäder.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 15.2.2012. Under planändringsarbetet ändrades målen för planändringen och referensplanen och ett nytt hörande ordnades om planändringen 22.12.2014.

Att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § meddelades 11.1.2015 i Vanda stads invånartidning och intressenterna bereddes möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Efter det första hörandet inlämnades fyra åsikter och efter det andra hörandet åtta åsikter. En sammanställning av de inlämnade åsikterna presenteras i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).



Planläggningsarbetet riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och som medför ny bostadsvåningsyta (2 100 m²-vy, cirka 36 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 17.9.2015. Sökanden har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.

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

Stadsplaneringsnämnden 18.5.2015 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002153 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 65 Simonsböle / Stensötsbrinken, som daterats 18.5.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Jouni Kettunen betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 25.5.2015 § 43

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 18.5.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring 002153 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 65 Simonsböle / Stensötsbrinken, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Jouni Kettunen 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 17.6–17.8.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 25.5.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes och ett inlämnades. I Vanda stadsmuseums utlåtande hade man ingenting att anmärka om.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 29.9.2015 för stadsstyrelsen att det 18.5.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring 002153 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 65 Simonsböle / Stensötsbrinken förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 5.10.2015 § 22

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



Stadsstyrelsen beslutar att föra det 18.5.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring 002153 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 65 Simonsböle / Stensötsbrinken till stadsfullmäktige för godkännande.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Stadsfullmäktige 19.10.2015 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar godkänna det 18.5.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring 002153 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 65 Simonsböle / Stensötsbrinken.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 18.5.2015
- Utlåtanden och svar 5.10.2015 / detaljplaneändring 002153
- Avtal för byggande av kommunalteknik och föravtal om överlåtelse av ett outbrutet område / Detaljplaneändring nr 002153, stadsdel 65, Simonsböle / Kettunen Jouni Juhani, 17.9.2015

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Asta Tirkkonen, tfn 8392 6185, [foramn.efternamn\(at\)vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn(at)vantaa.fi)
detaljplanerare Minna Koskinen, tfn 8392 3440, [foramn.efternamn\(at\)vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn(at)vantaa.fi)