



Detaljplaneändring 002381 samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsvägen 1-3

VD/11605/10.02.04.01/2017
HP/TLA/TKA/MKU/LL/KW

Detaljplaneändring 002381 samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsvägen 1-3

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj och Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj ansöker om rivningssanering. Därvid rivs tre flervåningshus i tre våningar (5 979 m²-vy) och i stället för dessa byggs fem våningshus i 6-14 våningar (18 950 m²-vy). Ett flervåningshus i sex våningar (4 371 m²-vy) sätts i skick. Byggrätten ökar 13 261 m²-vy. Det nya tomtexploateringsstalet är $e = 1,62$. Byggnaderna blir sinsemellan olika. Projektet placeras i närheten av järnvägsstationen och köpcentret.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 17571 samt gatuområde i stadsdel 17 Mårtensdal.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 17571.

Området ligger på adressen Stenbergsgränden 1-3 och Stenbergsvägen 3.

De som ansöker om planändring

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj och Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj

Markägare

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj och Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj, för gatuområdets del Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Kojamo Oyj och Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, A-insinööri Suunnittelu Oy och Geotek Oy som dess konsulter deltagit i beredningen av planen.

Generalplanen

Planområdet är effektivt bostadsområde (A1) i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar.

Detaljplaneändringen

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj och Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj ansöker om rivningssanering för flervåninghustomter. Därvid rivs tre flervåningshus i tre våningar (5 979 m²-vy) och i stället för dessa byggs fem flervåningshus i 6-14 våningar (18 950 m²-vy) samt affärslokaler (290 m²-vy). Ett flervåningshus i sex våningar (4 371 m²-vy) sätts i skick.

På tomten finns fyra stycken olika färgers flervåningshus med 3-6 våningar som färdigställda åren 1973-1974 och har ovanjordiska källare.

I den gällande detaljplanen är tomten kvartersområde för flervåningshus AK. Tomterna har en sammanlagd byggrätt på 10 350 m² vy och det högsta våningstalet är sex (VI).



I detaljplaneändringen byggs fem nya våningshus 18 950 m² vy på tomten. Utöver detta placeras det nuvarande antalet affärslokaler 290 m² vy mot Stenbergsvägen. Den totala byggrätten tillsammans med huset som sätts i skick uppgår till 23 611 m² vy. Byggrätten ökar 13 261 m² vy. På tomten rivs 81 bostäder och byggs 326 bostäder och ett parkeringshus i fyra våningar. Tomtexploateringsstalet blir $e = 1,62$.

Byggnadernas höjd varierar mellan sex och fjorton våningar. Det högsta tornet bildar par med tornhuset Martintorni. På dess tak byggs en bastuavdelning, ett grönrumsrum och en terrass.

En stor naturlig gårdsplan blir kvar i byggnadernas mitt. Mot Stenbergsvägen placeras det nuvarande antalet affärslokaler, som nu ligger på en sidogata. Husen blir sinsemellan olika. Ekonomibyggnaderna, ekonomiflyglarna och carportarna förses med gröntak. Det höga grundvattnet utgör ett hinder för att placera hjälputrymmen i källaren.

Målsättningen är att förtäta stadsstrukturen i närheten av ringbanans järnvägsstation och tjänster.

Deltagande och växelverkan

Programmen för deltagande och bedömning 23.4.2018 och 10.9.2018.

I Vanda stads invånartidning meddelades 10.3.2018, i Myyrmäen uutiskirje 24.4.2018 och i Vantaan Sanomat 12.5.2018 och 15.9.2018 att planen var aktuell.

Möte om planen hölls på Stenbergsgården 16.5.2018 och 24.9.2018.

Sammanlagt 14 åsikter lämnades in (i en 47 namn), i vilka man särskilt lyfte fram

- rivningen av bostäderna, omfattningen och höjden på byggandet, fasaderna, gröntaken och parkeringen.

Omfattningen på byggandet baserar sig på läget nära stationen och köpcentret. Byggnaderna får huvudsakligen ljusa accentfärger. Ekonomibyggnaderna, ekonomiflyglarna och parkeringsanläggningen får gröntak. I planen följs en försöksnorm för parkeringen för bostäder 1 bp/130 m²-vy (Kala 9.12.2013 § 23). Bilplatserna placeras i en parkeringsanläggning i fyra våningar.

Åsikterna med svar har presenterats i redogörelsen för planen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 18.6.2018 § 9), producerar en bostadsvåningsyta på 13 261 m²-vy i Mårtensdals centrum och byggande på höjden. Det nuvarande antalet affärslokaler bevaras.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oy ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 250 €), sammanlagt 19 250 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 10.12.2018 § 21

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) förslaget till detaljplaneändring 002381 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsgården 1-3, som daterats 10.12.2018, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj och Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 250 €), sammanlagt 19 250 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.12.2018 § 46**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002381 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsgården 1-3, som daterats 10.12.2018, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj och Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 250 €), sammanlagt 19 250 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 30.1-28.2.2019. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Utlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.12.2018 att begära nödvändiga utlåtanden. Det behövdes inga utlåtanden.

Justeringar

I planen har bestämmelsen för gröneffektivitet justerats och det har utförts ritningstekniska justeringar.

Avtal

Markanvändningsavtalen som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 10.5.2019.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 14.5.2019 för stadsstyrelsen att

- a) de justeringar som föreslås utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002381 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsgården 1-3, som daterats 20.5.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande.



Stadsstyrelsen 20.5.2019 § 34

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra de justeringar som föreslås, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002381 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsgränden 1–3, som daterats 20.5.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 3.6.2019 § 27

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra de justeringar som föreslås, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002381 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsgränden 1–3, som daterats 20.5.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 17.6.2019 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002381 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Stenbergsgränden 1–3 som daterats 20.5.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Detaljplaneändringens beskrivning 20.5.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi