



Detaljplaneändring 002449 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skrapbergsbrinken 2

VD/5967/10.02.04.00/2020
SP/TKA/AHA/VIK/MT/AP

Detaljplaneändringen gör det möjligt att riva de nuvarande bostadshöghusen som är i behov av en komplett totalrenovering och ersätta dem med ett effektivare höghuskvarter som delvis placeras på stadens marker. I kvarteret placeras en byggrätt för bostadshus på 36 900 m²-vy och för affärslokaler 50 m²-vy. I kvarteret placeras också en parkeringsanläggning och cirka 335 parkeringsplatser. Beteckningen för Kiskaparkens användningsändamål justeras så att den bättre motsvarar användningsändamålet.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 17550 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 17, Mårtensdal.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 17550.

Området ligger på adressen Skrapbergsbrinken 2.

Sökande

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö

Markägande

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö och Vanda stad

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrå Jaakkola Arkkitehdit deltagit i beredningen av planen som markägarens konsult. Planen har utarbetats av staden.

Generalplanen

Området är i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 ett bostadsområde i ett stadscentrum (AC), flygbullerzon L2 och en landningszon för flygplan. Väster om planläggningsområdet går en gasledning.

Detaljplaneändringen

Genom planändringen möjliggörs stadsbilden längs med Skrapbergsvägen och byggandet av en helhet som förbättrar sikten i bostadsområdet. En förutsättning för detta mål är att de nuvarande bostadshusen som används som hyresbostäder rivs och ersätts med ett effektivare höghuskvarter (AK).

Bostadsbeståndet förnyas och blir mångsidigare i det bebyggda området. I kvarteret placeras sju bostadshöghus, vilkas höjd varierar från sju våningar till 13 våningar. I byggnaderna placeras också affärslokaler och gemensamma utrymmen som betjänar boendet. Affärslokalerna placeras i kvarterets sydöstra hörn i korsningen av Skrapbergsbrinkens och Skrapbergsstigens gång- och cykelvägar. De gemensamma utrymmena placeras i byggnadernas markplansvåning och på kvarteretsgård i en separat byggnad. Bostadsbyggandet tillåts uppgå till totalt 36 900 m²-vy och affärslokaler till 50 m²-vy. Av detta uppgår de byggnader som rivs till 10 410 m²-vy, och den nya byggnadsytan till 26 540 m²-vy.



Kvarterets innergård byggs till att utgöra en trivsamt och grönskande gemensamt gård och gröneffektiviteten är minst 0,9. I kvarterets gårdsområde ska på partier med öppen jord planteras löv- och barrträd som blir storvuxna. De parkeringsplatser som behövs i kvarteret placeras i kvartersområdet för bilplatser (LPA) i en parkeringsanläggning under däck och ett parkeringsområde i markplan. I planen är bilplatsnormen för bostäderna 1 bp/110 m²-vy och för affärslokalerna 1 bp/80 m²-vy. I kvarterets planering har man beaktat att finansierings- och besittningsformerna för bostäderna är mångsidiga. Hålträd som lämpar sig för flygekorrar bevaras.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 2.3.2021.

I Vandas invånartidning har det 6.3.2021 meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Elva åsikter lämnades in. Åsikterna och svaren medföljer som en separat bilaga. Ett möte om planen ordnades 16.3.2021 som ett Teams live-möte.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022 § 7).

Planen riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta 26 490 m²-vy, cirka 600 bostäder, och affärsvåningsyta 50 m²-vy.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2400 €), sammanlagt 12 400 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 6.6.2023 § 16

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002449 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 16 Mårtensdal/Skrapbergsbrinken 2, som daterats 6.6.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2400 €), sammanlagt 12 400 €.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ordförande Anssi Aura föreslog att ärendet bordläggs. Förslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutade att bordlägga ärendet till stadsmiljönämndens följande sammanträde.



Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002449 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 16 Mårtensdal/Skrapbergsbrinken 2, som daterats 6.6.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2400 €), sammanlagt 12 400 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämnden lämnade in följande gemensamma protokollsuttalande i ärendet:

”Nämnden konstaterar att den relativa fördelningen av besittningen av planområdet följer de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna. Nämnden anser det vara positivt att det i planeringsområdet uppstår en mångsidigare bostadsfördelning jämfört med nuläget.

Nämnden uttrycker ändå sin oro över en eventuell segregationsutveckling i planområdet och dess omgivning i en situation där den räntesubventionerade bostadsproduktionen koncentreras lokalt. Bostadsfördelningen ska granskas i samband med att markanvändningsavtalet godkänns och i takt med att planprocessen framskrider för att säkerställa ett balanserat slutresultat.”

Stadsstyrelsen 4.9.2023 § 23

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002449 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 16 Mårtensdal/Skrapbergsbrinken 2, som daterats 6.6.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2400 €), sammanlagt 12 400 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 20.9–20.10.2023 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.



Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 4.9.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fem utlåtanden och fyra utlåtanden lämnades in.

Finavia gav sin syn på omfattningen av tilläggsbyggandet och uttryckte sin oro ifall det kommer att påverka flygplatsens verksamhet i framtiden.

NTM-centralen i Nyland fäste uppmärksamhet vid byggnadernas gestaltning i förhållande till vägtrafikbuller, bullerbestämmelsen för gårdsområdet samt behandlingen av Mårtensdals kraftverk i planmaterialet och begärandena om utlåtande.

Tukes konstaterade att eventuella olyckor vid Mårtensdals kraftverk inte hindrar planändringen, men det rekommenderas att konsekvenserna av de rökgaser som olyckorna orsakar ska beaktas.

Räddningsverket hade inget att tillägga till Tukes utlåtande.

Gasgrid konstaterade att överföringsledningen för naturgas som ligger vid planområdet begränsar markanvändningen, men att ledningens säkerhetsavstånd till höghusen uppnås i planen.

Utlåtandena med svar medföljer som bilaga.

Utförda justeringar

Utlåtandena har resulterat i att det gjorts justeringar i plankartan och planbestämmelserna. I kvartersområdet för bilplatser (LPA) har byggnadsytan för bilförvaring breddats för att kunna bevara värdeträdet. Byggarealen för den kioskbbyggnad som är tillåten i Kiskaparken har utvidgats. I VL-området har en beteckning för en gasledning med servitutsområden lagts till. Två beteckningar har lagts till i planbestämmelserna för AK-kvarteret. Den första gäller ett automatiskt stoppsystem för ventilation som reagerar på rök och i anslutning till den andra beteckningen förutsätts att ett utlåtande begärs av ägaren till gasledningen i samband med bygglov. Bestämmelsen som gäller gårdsområdets bullernivå justerades enligt den form som föreslogs i utlåtandet.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Avtal

Beslut om markanvändningsavtalet har fattats vid stadsstyrelsens sammanträde 18.9.2023 § 28.

Stadsmiljönämnden 12.12.2023 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002449 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skrabbergsbrinken 2, som daterats 12.12.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 4.12.2024.

Stadsstyrelsen 16.12.2024 § 17

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002449 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skraperbergsbrinken 2, som daterats 12.12.2023, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 27.1.2025 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändring 002449 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/ Skrapbergsbrinken 2, som daterats 12.12.2023.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 12.12.2023
- Detaljplaneändringens beskrivning 12.12.2023
- Utlåtanden och svar 12.12.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050312 2132,
Anna Hakamäki, detaljplanearkitekt, tfn 050 318 1629
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi