



Detaljplaneändring 002209 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus på Kuggvägen

VD/2831/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/TKA/JOR/SRU/JB/KW

SatoHousing Oy:s ansökan om detaljplaneändring gäller ett nytt våningshusboende väster om Kuggvägen i Mårtensdal. Genom planändringen möjliggörs cirka 11 700 m²-vy hyres- och ägarbostäder i Mårtensdals stadsbildsmässigt dominerande sydöstra hörn.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 17622 samt gatuområde, i stadsdel 17, Mårtensdal. Ändringen gäller kvarter 17578 samt gatuområde i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 17622.

Området är beläget på adressen Kuggvägen 2/Kuggränden 2.

Den som ansöker om detaljplanen
SatoHousing Oy

Markägare
Planändringsområdet ägs huvudsakligen av SatoHousing Oy och delvis av staden.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf och WSP Oy deltagit som konsulter i beredningen av planförslaget.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett effektivt bostadsområde (A1) och flygbullerzon 2 (Lden 55–60 dB). På området får i första hand byggas flervåningshus. På området kan arbetslokaler som lämpar sig i boendemiljön tillåtas.

Detaljplaneändringen

Bostadstomten ägs av Sato Housing Oy. Sato Housing Oy har ansökt om detaljplaneändring så att området för tomt 7 i kvarter 17578 ändras till kvartersområde flervåningshus (AK). Syftet med planändringen är att göra det möjligt att på tomten bygga flervåningshus på cirka 11 700 m²-vy som är högklassiga till arkitektur och utförande. Vid planeringen har man strävat efter att ta fram en lösning som passar in i områdets anda och stadsbild med både hyres- och ägarbostäder. Särskilt tomtens sydöstra hörn är en viktig fixpunkt med avseende på stadsbilden när man närmar sig Mårtensdal från öster.

I den aktuella detaljplanen som är i kraft är planläggningsområdet ett kvartersområde för radhus och andra kopplade hus (AR). I planläggningsområdet finns tvåvånings radhus i dåligt skick som det är meningen att ska rivas. Enligt den nuvarande detaljplanen är bygggrätten för hela tomten 3 160 m²-vy. Den våningsyta som har byggts omfattar 3 512 m²-vy. Väster och norr om området finns 4–8 våningars flervåningshus i kvartersområdet för flervåningshus (AK). Öster om området finns ett kvartersområde för servicebyggnader samt affärs- och kontorsbyggnader som betjänar boendet samt kvartersområde för servicestationer för motorfordon. Planområdet omfattar ett gatuområde. Söder om Mårtensdalsvägen börjar ett småhusområde.

Genom detaljplaneändringen ändras området för tomt 7 i kvarteret 17578 till kvartersområde för flervåningshus (AK). För kvartersområdet anvisas en bygggrätt på sammanlagt 11 700 våningskvadratmeter, av vilket 100 m²-vy kan placeras i den nedersta våningen av byggnaden till att utgöra ett affärs-, kontors-, service-, arbets- eller gemensamt utrymme på tomt 1. Exploateringstalet för den planerade tomten är $e=0,86$. Detaljplanen utgörs av ett nytt kvarter 17622, där det finns tre tomter, 1, och 3. Planen gör det möjligt att bygga ett kvarter för omkring 290 nya invånare. Nybyggnationen utgörs av byggandet av 5–6 vånings bostadshus. Bilplatserna i kvarteret har delvis anvisats i markplan norr om kvarteret, delvis under gårdsdäcket i en parkeringsanläggning i den södra delen av kvarteret. Väster och söder om kvarteret anvisas ett gatuområdet reserverat för gång- och cykeltrafik.



Våningsytor:

tomt 17622/1: 72 bostäder: våningsyta totalt 4 700 m²-vy, tomtareal 3 535 m², e = cirka 1,3

tomt 17622/2: 44 bostäder: våningsyta totalt 2 650 m²-vy, tomtareal 2 514 m², e = cirka 1,1

tomt 17622/3: 68 bostäder: våningsyta totalt 4 350 m²-vy, tomtareal 5 764 m², e = cirka 0,8

I detaljplanen antecknas tomtindelning och ändring av tomtindelningen:

Av tomt 7 i kvarteret 17578 bildas tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 17622 samt ett gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik. En smal remsa av tomt 7 i kvarteret 17578 utmed Kuggvägen ändras till gatuområde.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 26.2.2014.

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

Förhandlingar med NTM-centralen

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 8.10.2013.

Detaljplaneändringen behandlades vid NTM-centralens i Nyland och stadens månadssammanträde 8.10.2013. Platen är en flygbullerzon, i vilken det får byggas kompletterande bostadsbyggande. Vid sammanträdet konstaterades det att det bör göras en vägbullerutredning över området och en granskning av hur effektiv markanvändningen är i grannområdet. Något utlåtande av NTM-centralen behövs inte när man går vidare enligt dessa principer.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012). Planläggningsarbetet gäller inte mark som ägs av Vanda stad men baserar sig i övrigt på principen om kompletteringsbyggande av existerande områden. Planläggningsområdet ligger utmed utomordentliga trafikförbindelser och intill färdig infrastruktur.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (13 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (820 €), sammanlagt 13 820 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 18.8.2014 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002209 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus på Kuggvägen, som daterats 18.8.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- b) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Sato Housing Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (820 €), sammanlagt 13 820 €,

Behandling:

Det antecknades att bilagan med bullerutredningen hade skickats separat till nämndens ledamöter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 25.8.2014 § 23

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att



- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002209 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/flervåningshus på Kuggvägen, som daterats 18.8.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- b) fastställs avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Sato Housing Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (820 €), sammanlagt 13 820 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen hölls framlagt 17.9–16.10.2014 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning, i vilken det önskades att det punkthus som finns i mitten ska vara en låg servicebyggnad. Mellan Skallbrinken 1 och det planlagda punkthuset upplevdes det bli kvar ett smalt pass som förhöjer flygbullret och ekot. Det konstaterades att grannskapet mörkläggs och att den kommande byggnationen inverkar på bostadens värde.

Svar: Punkthusets läge har ändrats så att det ligger något längre bort från Skallbrinken 1 och bostadshuset än vad det gjorde i den ursprungliga planen. Byggmassan har avtrappats så att den västra gaveln är smalare än stommen i sin helhet. Balkongerna riktas mot söder på gaveln. Den bostadsbyggnad som byggs framför Skallbrinken 1 ligger öster om huset och kommer därför inte att skugga det mer än delvis under tidiga morgnar. I förhållande till den byggnad som avses ovan kommer nybyggets gavel att ligga i rät vinkel mot denna. Hela den övriga byggnadsmassan på tomten placeras längre ut längs med tomtens sidor. Det anses att denna lösning inte orsakar oskäligen för grannhuset. Anmärkningen orsakade inga ändringar i planen.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Ett utlåtande begärdes och ett inlämnades av Vanda Energi. Utlåtandet orsakade inga ändringar i planen.

Utförda justeringar

Efter framläggningen gjordes smärre ritningstekniska justeringar i plankartan och språket i planbestämmelserna korrigerades. En del av Kuggrändens, Kuggrändens och Mårtensdalsvägens gatuområde uppdateras med nuvarande detaljplanebestämmelser. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning. Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats till följd av de tekniska justeringarna som gjorts i plankartan och planbestämmelserna.

Justeringar i planredogörelsen

Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats till följd av de tekniska justeringarna som gjorts i plankartan och planbestämmelserna.

Bullerutredningen som medföljde som bilaga till stadsplaneringsnämnden 18.8.2014 § 13 och stadsstyrelsen 25.8.2014 § 23 finns till påseende bland möteshandlingarna för stadsplaneringsnämndens sammanträde 10.11.2014 och stadsstyrelsens sammanträde 1.12.2014:

Stadsplaneringsnämnden 10.11.2014 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002209 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus på Kuggvägen, som daterats 10.11.2014, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 1.12.2014 § 28

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002209 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus på Kuggvägen, som daterats 10.11.2014, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 15.12.2014 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att förslaget till detaljplaneändring nr 002209 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus på Kuggvägen, som daterats 10.11.2014.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 10.11.2014
- Anmärkningar och svar 10.11.2014
- Utlåtanden och svar 10.11.2014
- Avtal om byggande av kommunalteknik och föravtal om överlåtelse av outbrutet område/Detaljplaneändring nr 002209 / SATOhousing Oy, 24.11.2014

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare uppgifter: områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 8392 2675
detaljplanerare Johanna Rajala, tfn 8392 2238
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi