



Detaljplaneändring 002031 och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/ Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt

KA/1627/10.02.04.01/2008
HP/TLA/TKA/JOR/SRU/JP/KW

Syftet med detaljplanen är att skapa en högklassig bostadskvartershelhet, där de funktionella, arkitektoniska, tekniska och ekonomiska kraven har lösts på ett balanserat sätt. En viktig utgångspunkt för planen är att skapa ett centrumkvarter i Mårtensdal, där människor i olika åldrar och olika livsskeden möts samt service och en stimulerande urban gatumiljö. I detaljplaneändringen anvisas på Laajavuoren koulus område ett daghem, byggande av bostadsvåningshus (15 350 m²-vy) samt affärslokaler.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 17567 samt gatuområde, i stadsdel 17, Mårtensdal. Ändringen gäller kvarteret 17567 samt gatuområde i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 17567.

Området är beläget på tomt 3 i kvarter 17567. I norr gränsar området till Bredbergsparken, i öster till Bredängsstigen, i väster till Skrapbergsstigen och i söder till Mårtensdalsstigen.

På tomten finns två skolbyggnader och en idrottsplan. Martinlaakson koulu har för några år sedan ombyggt och utvidgats. Skolbyggnaden har utförts utgående från den gällande detaljplanen, men byggnadsområdet uppdateras i den nya detaljplanen. Det är meningen att Laajavuoren koulu ska rivas på grund av att den är i dåligt skick. Rivningstillstånd har beviljats för skolbyggnaden (Bygglövssekt. 14.1.2014).

Den som ansöker om detaljplanen
Vanda stad

Markägare
Planläggningsområdet ägs av staden.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen och MA-Arkkitehdit Oy medverkat som konsulter vid beredningen av planförslaget.

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för centrumfunktioner (C).

Detaljplaneändringen
Syftet med detaljplanen är att skapa en högklassig bostadskvartershelhet, där de funktionella, arkitektoniska, tekniska och ekonomiska kraven har lösts på ett balanserat sätt. En viktig utgångspunkt för planen är att skapa ett centrumkvarter i Mårtensdal, där människor i olika åldrar och olika livsskeden möts samt service och en stimulerande urban gatumiljö

Våren 2014 ordnade Vanda stad en planerings- och tomtöverlåtelse tävling som bygger på planläggning genom partnerskap om planeringen av centrumkvarteret i Mårtensdal/Laajavuoren koulus tomt. Tävlingsrådet bedömde att T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:s förslag, där Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen och MA-Arkkitehdit Oy var planerare, var det förslag som hade den bästa helhetsidén.

Vid utvecklingen av området beaktas målen i utvecklingsbilden för Mårtensdal. Vanda stad har ansökt om ändring av detaljplanen, så att det på Laajavuoren koulus område anvisas både ett daghem och nytt byggande av bostadsvåningshus. Syftet med planändringen är att möjliggöra byggandet av arkitektoniskt och konstruktionsmässigt högklassiga bostadsvåningshus på 15 350 m²-vy, affärslokaler på 150 m²-vy och lokaler i sambruk på 300 m²-vy som betjänar boendet. För daghemmet anvisas 2 500 m²-vy på en egen tomt. Den nyligen genomförda utvidgningen av Martinlaakson koulu uppdateras i detaljplanen. Vid planeringen strävar man efter att ta fram en



lösning som passar in i områdets anda och stadsbild med både hyres- och ägarbostäder. Planändringen görs separat från planändringen för området i söder (Martinkeskus tomt, planändring 002178), men möten har ordnats om en samordning av planerna.

Genom detaljplaneändringen ändras en del av kvarteret 17567 till kvartersområde för flervåningshus (AK). Våningsyta för kvartersområdet anvisas för byggande av bostadsvåningshus på 15 350 m²-vy, affärslokaler 150 m²-vy och lokaler i sambruk på 300 m²-vy som betjänar boendet. För daghemmet anvisas 2 500 m²-vy på den egna tomten. Den nyligen genomförda utvidgningen av Martinlaakson koulu uppdateras i detaljplanen. För skolan föreslås en våningsyta på 15 000 m²-vy, genom vilken man kan bereda sig på eventuella utvidgningsbehov i framtiden. Byggnadsytan har begränsats, så att det i framtiden kan byggas norr om den skyddade byggnaden. För skolbyggnaden föreslås skyddsbeteckningen (sr) i planen. Skolan är med tanke på områdeshelheten en betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör bör bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Exploateringsstalet för den tomt i bostadskvarteret som planeras är $e=1,7$. Detaljplanen utgörs av ett nytt kvarter, utöver kvarteret (AK) av de två tomterna 4 och 5 i kvartersområdet (YO). Planen gör det möjligt att bygga ett kvarter för omkring 385 nya invånare. Nybyggnationen utgörs av 6-8 vånings bostadshus. Kvarterets bilplatser har anvisats under gårdsdäck i en parkeringsanläggning i den södra delen av kvarteret. Infart till parkeringsanläggningen ordnas i en körtunnel under Mårtensdalsstigen, via kvarteret 17568. I kvarterets östra del anvisas en gata reserverad för gångtrafik och cyklister, på vilken servicekörning är tillåten.

Våningsytor:

AK-kvartersområdet 17567: våningsyta totalt 15 800 m²-vy, tomtareal 9 257 m², $e = 1,7$

YO-kvartersområdet, tomterna 17567/4-5: våningsyta totalt 17 500 m²-vy, tomtareal 27 876 m², $e = 0,6$

I detaljplanen antecknas ändring av tomtindelningen:

Av en del av kvarteret 17567 bildas tomterna 4 och 5 i kvarteret 17567. En del av nuvarande YO-kvartersområdet i kvarter 17567 ändras till gatuområde i den andra aktuella detaljplaneändringen 002178.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.11.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fyra åsikter lämnades in. I dessa hade man ingenting särskilt att anmärka. (närmare i planredogörelsen)

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 18

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 1.6.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 12.8-10.9.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden



Stadsplaneringsnämnden beslutade 1.6.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes och två inlämnades, dvs. av Vanda Energi och stadsmuseet. Med Vanda Energi har förhandlats separat om frågor som anknyter till elnätet och fjärrvärme. Placeringen av en transformator och jordkablar har beaktats i detaljplaneändringen. Vid en eventuell förflyttning av rör går man till väga enligt det samarbetsavtal som gjorts upp. Stadsmuseet föreslår en precisering i skyddsbestämmelsen för Martinlaakson koulu. Bestämmelsen justeras.

Utförda justeringar

Efter framläggningen gjordes även smärre justeringar i plankartan och planbestämmelserna. I YO-kvartersområdet lades ett ledningsservitut till och tomtgränsen justerades något i förhållande till gatuområdet. Minimiantalet bilplatser för YO-kvartersområdets justerades för daghemmets del: För daghemspersonalen reserveras minst 10 bilplatser (tidigare 12) på däckparkeringen i kvarter 17568 och minst 2 bp för följetrafiken. Bestämmelsen om tegelklädd fasad på daghemsbyggnaden ströks. På detta sätt ville man möjliggöra olika planeringslösningar i den arkitekttävling som gäller daghemstomten. Gränsen för Martinlaakson koulus byggnadsyta preciserades och skyddsbeteckningen justerades.

Justeringarna i planen 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.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 22.9.2014).

Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför en ny bostadsvåningsyta (15 350 m²-vy, ca 329 bostäder).-

Stadsplaneringsnämnden 9.11.2015 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden 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 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 9.11.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsplaneringsdirektören gjorde en teknisk justering i redogörelsen och plankartan.

Beslut:

Förslaget godkändes med den tekniska justering som stadsplaneringsdirektören gjorde.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 30

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

Nämnden beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 9.11.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 10

Stadsstyrelsens förslag:



Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 9.11.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015 / II del 1
- Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015 / II del 2
- Utlåtanden och svar 9.11.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 09 8392 2675
Johanna Rajala, detaljplanerare, tfn 09 8392 2238
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi