



Detaljplaneändring 002178 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen

KA/3217/10.02.04.01/2012
HP/LM-H/TLA/TKA/JOR/SRU/JP/KW

Syftet med planändringen är att i Mårtensdals centrumområde möjliggöra byggandet av bostadsvåningshus på 18 350 m²-vy som är högklassigt till arkitektur och utförande samt en dagligvaruaffär och övrigt affärsutrymme på sammanlagt 1 130 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 17568 samt gatu- och torgområden i stadsdel 17, Mårtensdal. Ändringen gäller kvarter 17568 och en del av kvarteret 17567 samt gatuområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 17568.

Området ligger i ett område som avgränsas av Mårtensdalsvägen, Mårtensdalsgränden, Mårtensdalsstigen och Bredängsvägen. På tomt 17-568-1 ligger affärscentrumet Martinkeskus och dess parkering i den östra delen av tomten. På den västra sidan finns ett allmänt parkeringsområde (LP), som förutom av köpcentrumets kunder, i någon mån även används av konsertsalen Martinus besökare.

Den som ansöker om detaljplanen

Vanda företagsservice och Martinlaakson liikekeskus Oy

Markägare

Planläggningsområdet ägs för LP-områdets och gatuområdenas del av staden och för tomt 17-568-1:s del av Martinlaakson liikekeskus Oy.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy och Sito Oy deltagit som konsulter i beredningen av planförslaget.

Ansökningar som bifogats till planen

Ansökan om detaljplaneändring 2.10.2009, KA 3438/2009/122, planändring nr 002085

Generalplan

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

Detaljplaneändringen

Vanda företagsservice och Martinlaakson liikekeskus Oy har ansökt om detaljplaneändring, så att det nuvarande köpcentrumet rivs och det i stället anvisas bostadsbyggande och affärslokaler. Syftet med planändringen är att i Mårtensdals centrumområde möjliggöra byggandet av bostadsvåningshus som är högklassigt till arkitektur och utförande samt en dagligvaruaffär och övrigt affärsutrymme. Vid planeringen har man betonat gemenskap och strävat efter att hitta en lösning som passar för områdets atmosfär och stadsbilden. Planändringen görs separat från planändringen för området i norr (Laajavuoren koulus tomt, planändring 002031), men de möten som behövs har ordnats om en samordning av planerna.

Planändringen inleddes med numret 002085 (ansökan om detaljplaneändring 2.10.2009, KA 3438/2009/122). Då fick projektet dock vänta på beslutet om en eventuell rivning av Martinkeskus. I Vanda har det just gjorts en utredning över gamla köpcentrum byggda under åren 1961–1986. De flesta av dessa behöver renoveras eller så har deras verksamheter och läge i stadsstrukturen har förändrats. I utredningen har för varje köpcentrum sammanställts basuppgifter om köpcentrumet, planläggningsläget, tidigare inventeringar och utredningar. Varje köpcentrum har bedömts med hjälp av fyra kriterier, som är kulturhistoria, stadsbild, servicenät och skick/renoveringsmöjligheter. Stadsplaneringsnämnden beslutade 18.5.2015 att godkänna de riktlinjer som presenteras i rapporten till att följas som bakgrundsmaterial vid beredningen av kommande planläggningsarbeten.



Uppgifterna om varje köpcentrum har sparats på ett uppgiftskort. Korten uppdateras vid behov. I utredningen hörde inte Martinkeskus till gruppen mest betydande köpcentrum i Vanda.

År 2013 beviljade Vanda stad Martinlaakson Liikekeskus Oy en planeringsreservering för ordnandet av en planeringstävling. Till tävlingsområdet hörde, förutom Martinkeskus tomt, även det bredvidliggande parkeringsområdet som ägs av staden. Staden utarbetade basuppgifter i samarbete med Martinlaakson Liikekeskus Oy för ordnandet av tävlingen. Arkitekt- och entreprenadtävlingen genomfördes våren 2014 utgående från Vanda stads mål och utgångspunkterna. Syftet med tävlingen var att hitta en köpare och genomförare av projektet, genom vilket det skapas en ny och högklassig kvartershelhet istället för det gamla affärscentrumet. Tävlingsens mål baserade sig långt på utgångspunkterna i utvecklingsbilden för Mårtensdal, där centrumområdet har planerats som en helhet. Invånarnas åsikter beaktades i utgångspunkterna för tävlingen, vilka baserade sig både på de åsikter som inkommit i skedet för programmet för deltagande och bedömning (2008, i anslutning till Laajavuoren koulus tomt) och på den respons man fått om utvecklingsbilden för Mårtensdal. Fordonstrafiken som bekymrat invånarna ordnades, så att rutten till den parkeringsanläggning som ligger under gårdsdäcket till bostäderna på Laajavuoren koulus tomt har anvisats via Martinkeskus tomt i en tunnel under Mårtensdalsstigen. På så vis kan den öppna platsen vid Mårtensdalsstigen och Bredängsvägens korsning fredas från invånartrafik.

Förslaget lämnades in av Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy och YIT Oy. Tävlingen avgjordes utgående från förslagens helhetsidé, kvalitetsbedömning, funktionalitet och utvecklingsduglighet samt erbjudet pris (€/m²-vy) och betalningsvillkor. Som det förslag som hade den bästa helhetsidén valdes Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, där Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy och Sito Oy är planerare. I förslaget har anknytningen till omgivningen, de stadsbildsmässiga faktorerna och de övriga funktionerna getts en utmärkt lösning.

Det nya bostadsbyggandet 300 m från Mårtensdals station stöder stadens mål för kompletteringsbyggande och centrumens utveckling. I den helhet som byggs ska placeras dagligvaruhandel samt specialaffärer i stenfoten på våningshusen utmed Mårtensdalsvägen och i ändan av Mårtensdalsstigen i anslutning till den planerade öppna platsen. På detta sätt fås fler invånare till Mårtensdals centrum och i närheten av stationen, tryggas när servicen och byggs en högklassig stadsbild. Genom en plan för tomtanvändningen strävar man efter att stärka stadsbilden för både Mårtensdalsvägen och Mårtensdalsstigen och bevara serviceutbudet i området.

För närvarande är planläggningsområdet ett allmänt parkeringsområde (LP) samt ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Enligt den nuvarande detaljplanen är byggrätten för hela tomten cirka 4 850 m²-vy. Den våningsyta som har byggts omfattar 4 589 m²-vy. På LPA-området får enligt den aktuella detaljplanen placeras bilplatser för kvarteret 17565.

Genom detaljplaneändringen ändras området för tomt 1 i kvarteret 17658, LP-tomten och en smal remsa gatuområde i den västra delen till kvartersområde för flervåningshus (AK) och i den östra delen till kvartersområde för affärsbyggnader (KL). I kvartersområdet för flervåningshus görs en separat tomtindelning. I kvartersområdet för flervåningshus (AK) anvisas 18 350 m²-vy bostäder och 630 m²-vy affärsutrymme i stenfoten på bostadshusen. I kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) anvisas 500 m²-vy för en dagligvaruaffär och övrigt affärsutrymme (kafé). Exploateringstalet för den tomt som planeras är $e=1,9$. Planen gör det möjligt att bygga ett kvarter för omkring 460 nya invånare.

Nybyggnationen utgörs av byggandet av 6-8 vånings bostadshus. Affärsbyggandet utförs i två våningar utmed Mårtensdalsvägen och i en våning utmed Mårtensdalsstigen. Bostadsbyggandet har delats in i fyra byggnadsytor där det tillåts åtta våningar och tre byggnadsytor, där det tillåts sex våningar. Mot innergården avgränsas tre gårdsområden, vilka förenar det funktionella gårdsområde som är gemensamt. Affärsbyggnadens bilplatser har placerats i markplanet på Mårtensdalsvägens sida. Kvarterets övriga bilplatser har anvisats under gårdsdäck i en parkeringsanläggning. I den norra delen av kvarteret anvisas vid Mårtensdalsstigen tre torgområden och ett gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik. Utmed Mårtensdalsstigen har dagvattenområden markerats. Genom kvartersområdet för affärsbyggnader har anvisats ett körservitut och en underjordisk körförbindelse till den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarteret 17657.

Våningsytor:



AK-kvartersområdet, kvarteret 17658: bostadsvåningsyta 18 350 m²-vy + våningsyta för affärslokaler 630 m²-vy, tomtareal 9 765 m², e = 1,9

KL-kvartersområdet, tomt 17658/2: våningsyta totalt 500 m²-vy, tomtareal 2 213 m², e = 0,23

I detaljplanen antecknas tomtindelning och ändring av tomtindelningen:

Av en del av tomt 1 i kvarteret 17658 tonttia 1 och ett gatuområde bildas tomt 2 i kvarteret 17658.

En del av nuvarande YO-kvartersområdet i kvarter 17567 ändras till gatuområde 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. Femton åsikter lämnades in. I åsikterna betonades behovet av gemensamma utrymmen och tillräckligheten i fråga om bilplatser. Önskemål uttrycktes om att församlingens klubblokaler ska bli kvar i området. Några invånare ville att bevara Martinkeskus i området. (Närmare i planredogörelsen)

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och medför en ny bostadsvåningsyta (18 350 m²-vy, ca 323 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Martinlaakson Liikekeskus Oy och för stadsstyrelsen kommer att föreslå att avgiftsklass 4 (13 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (620 €), sammanlagt 13 620 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende i flervåningshus och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 1.6.2015, 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 Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (620 €), sammanlagt 13 620 €.

Behandling:

Det antecknades att ordföranden Sirkka-Liisa Kähärä, ledamoten Tarja Eklund, ersättaren Anneli Karhunen och stadsstyrelsens representant Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjämv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Mötet leddes av vice ordförande Timo Karén.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.6.2015 § 35

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende i flervåningshus och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 1.6.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att



- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (620 €), sammanlagt 13 620 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

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

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 8.6.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och tre inlämnades av Vanda Energi, stadsmuseet och NTM-centralen.

Utförda justeringar

Efter framläggningen gjordes även smärre justeringar i plankartan och planbestämmelserna. I KL-kvartersområdet lades ett ledningsservitut till och i AK-kvartersområdet beteckningen för riktgivande transformator. AK-kvartersområdets bilplatsbestämmelse justerades enligt följande: I parkeringsanläggningen ska placeras 10 (tidigare 12) bilplatser för daghemmet och 27 bilplatser för allmän parkering.

Justeringarna i planen är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Den gällande tomtindelningsavgiften för högst två tomter är 775 €.

Stadsplaneringsnämnden 9.11.2015 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (775 €), sammanlagt 13 775 €.
- c) förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 9.11.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 31

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (775 €), sammanlagt 13 775 €.
- c) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 9.11.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 9.11.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015, del 1
- Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015, del 2
- Utlåtanden och svar 9.11.2015 / detaljplaneändring 002178
- Avtal om byggande av kommunalteknik och föravtal om överlåtelse av outbrutet område / Martinlaakson Liikekeskus Oy / detaljplaneändring nr 002178, 7.12.2015

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