



Detaljplaneändring 002350 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Kraftverksvägen 5-6

VD/5740/10.02.04.01/2017

TLA/TKA/JKÖ/MHN/MKU/ET/AV/EA

Fastigheternas byggrätt på Kraftverksvägen 5 och 6 utökas med totalt 11 236 m²-vy för Murata Electronics Oy:s behov. Parkeringen koncentreras till Kraftverksvägen 6, där möjligheten att bygga en stor detaljhandelsenhet upphävs. En del av Kvarnbackastigens gatuområde ändras till Mårtensbytegens närrekreationsområde.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteren 17105 och 17120 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 17, Mårtensdal.

Ändringen gäller delar av kvarteren 17105 och 17120 samt gatuområden i stadsdel 17, Mårtensdal i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 17105 i stadsdel 17, Mårtensdal.

Området ligger i stadsdelen Mårtensdal söder om Ring III på västra sidan om Tyttökumpu småhusområde på fastigheten Kraftverksvägen 5 och 6.

Den som ansöker om detaljplan

Kiinteistö Oy Vantaan Myllynkivenkuja 6, Murata Electronics Oy, Kiinteistö Oy Kvarnbacka samt Vanda stad.

Markägare

Tomten på Kraftverksvägen 6 i kvartersområdet KM i den detaljplan som upphävs ägs av Murata Electronics Oy. Vanda stad äger planändringsområdets gatuområden samt tomten på Kraftverksvägen 5 / Kvarnstensgränden 6 i kvartersområdet KTTY, där Murata Electronics är hyresgäst.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete. Utöver stadens egna sakkunniga har Murata Electronics Oy samt NCC Suomi Oy, Optiplan Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, Trafix Oy och Helimäki Akustikot Oy som deras konsulter deltagit i beredningen av planförslagets bakgrundsmaterial.

Generalplanen

Detaljplaneändringsområdet utgörs i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar av arbetsplatsområde (TP) som reserverats för sådana kontors-, produktions- och servicearbetsplatser som är arbetskraftsdominerade och inte orsakar störningar i miljön samt av en flygbullerzon LDEN 55–60 dB (m²). På ändringsområdets östra sida finns ett historiskt vägavsnitt (Stora Strandvägen).

Detaljplaneändringen

Fastighetens (KTY) totala byggrätt på Kraftverksvägen 5 / Kvarnstensgränden 6 utökas med 8 977 m²-vy och största delen av fastighetens parkering anvisas till den obebyggda tomten på Kraftverksvägen 6. Kraftverksvägen 6 ändras från kvartersområde för en stor detaljhandelsenhet (KM) till kvartersområde för affärs- och verksamhetsbyggnader (KLTY), vars totala byggrätt utökas med 2 259 m²-vy och



möjligheten att bygga en stor detaljhandelsenhet upphävs. På tomten är det inte heller tillåtet att bygga en dagligvarubutik. Syftet med planändringen är att säkerställa de nuvarande verksamhetsförhållandena och framtida utvecklingsförutsättningarna för Murata Electronics Oy på Kvarnstensgränden 6. En utbyggnad av kontorsbyggnaderna samt de industri- och lagerbyggnader som inte orsakar störningar i miljön (KTY) på Kraftverksvägen 5 / Kvarnstensgränden 6 (KTY) förutsätter att det uppförs nybyggnader på fastighetens nuvarande parkeringsområde. Till fastigheten fogas en 87 m² stor andel av Kvarnbackastigens gatuområde. Den norra delen av Kvarnbackastigens gatuområde ändras till närreklamationsområde (VL), som döps till Mårtensbyteen (på finska Martinkylänsarka).

Planbeteckningarna och -bestämmelserna justeras så att de stämmer överens med de gällande kraven, närmast i fråga om dagvattenhanteringen och konstruktionernas ljudisolering och bestämmelser om minimiantalet cykelplatser läggs till i enlighet med de nya anvisningarna för dimensionering. Den högsta höjden hos fastighetens byggnader anges istället för våningstal som yttertakets maximala höjdnivå (+62.5). I samband med planändringen ändras tomtindelningen på Kraftverksvägen 5 / Kvarnstensgränden 6, varvid tomt 12 bildas i kvarteret 17105. Planändringsområdet har en areal på omkring 6,5 ha. Den totala byggrätten för den detaljplan som upphävs uppgår till sammanlagt 36 014 m²-vy. Omfattningen på planändringens totala nya byggrätt är 47 250 m²-vy (KTY, KLTY) med kvartersexploateringstalet $e=0,72$.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 15.6.2017.

I enlighet med MBL 62 § har man i Vanda stads invånartidning 12.8.2017 meddelat att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. I ärendet inlämnades sammanlagt 11 åsikter och myndighetsställningstaganden, av vilka fem kommer från boende i området. Åsikternas innehåll sammanfattas i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (kompletterade och justerade FGE 22.9.2014). Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och omfattar två arbetsplatstomter.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal: Fastigheten Kraftverksvägen 5 / Kvarnstensgränden 6 ägs av Vanda stad, så utökandet av byggrätten förutsätter inte något markanvändningsavtal. Användningsändamålet för fastigheten Kraftverksvägen 6 KM ändras till KLTY och möjligheten att bygga en stor detaljhandelsenhet försvinner, och med anledning av detta resulterar inte en utökning av fastighetens byggrätt med 2 259 m²-vy till en betydande höjning av fastighetens värde och förutsätter därför inte något markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 29.1.2018 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 29.1.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002350 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Kraftverksvägen 5-6, läggs fram i enlighet MBF 27 § i 30 dagar,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Murata Electronics Oy betalar ändringskostnaderna, sammanlagt 10 000 €.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 5.2.2018 § 27**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Styrelsen beslutar att

- a) i enlighet med MBF 27 § lägga fram det 29.1.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002350 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Kraftverksvägen 5-6,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Murata Electronics Oy betalar ändringskostnaderna, sammanlagt 10 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 21.2-22.3.2018 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 5.2.2018 berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fyra utlåtanden begärdes (HRM, Mellersta Nylands räddningsverk, Tukes, NTM-centralen i Nyland) och tre stycken inlämnades.

NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande att kriterierna för dagvattenhanterings dimensionering bör presenteras i planbestämmelserna, bedömningen av konsekvenser i beskrivningen bör kompletteras med en granskning av de gemensamma konsekvenserna av affärslokalerna och granntomtens affärslokaler och av planmaterialet bör det tydligt framgå vilka åtgärder för att förbättra trafiknätet som orsakas av detaljplanens genomförande och under vilken tidpunkt åtgärderna behöver vidtas. HRM konstaterar att det i planbestämmelserna bör anges att fasta eller tunga konstruktioner inte får placeras och att träd eller buskar inte får planteras i ledningsområdet.

Utförda justeringar

Planbestämmelserna om dagvattenhanteringen i kvartersområdena KLTY och KTY samt planbeskrivningens bedömning av de gemensamma konsekvenserna av affärslokalerna på Kraftverksvägen 6 och Starks granntomt på Kraftverksvägen 4 samt planmaterialet om åtgärder för att förbättra trafiknätet har justerats med anledning av NTM-centralens utlåtande. Med anledning av HRM:s utlåtande har det till planbestämmelserna för kvartersområdet KLTY lagts till en bestämmelse om förbud att plantera växter med djupgående rotsystem i området för underjordiska ledningar. Den felaktiga preliminära planen för vattentjänster i den 29.1.2018 daterade planbeskrivningen som varit framlagd har ersatts med en korrekt version. I detaljplanens uppföljningsblankett har en uppgift om gatuarealen för gång- och cykeltrafik (0,0404 ha) som hamnat i fel kolumn rättats. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Föravtal om fastighetsaffär

Murata Electronics Oy har efter framläggandet av förslaget till detaljplaneändring uppgett sig vilja köpa tomten på adressen Kraftverksvägen 5 / Kvarnstensgränden 6, som ägs av Vanda stad. Därför omfattas detaljplaneändringen av ett föravtal om fastighetsaffär beträffande tomten ovan.

Stadsplaneringsnämnden 16.4.2018 § 10

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) det 16.4.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002350 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Kraftverksvägen 5-6 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Förslaget till detaljplaneändring 002350 och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Kraftverksvägen 5-6 verkställs när stadsstyrelsens beslut om detaljplaneändringsförslagets föravtal vunnit laga kraft.

Stadsstyrelsen 23.4.2018 § 17

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

Styrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra det 16.4.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002350 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Kraftverksvägen 5-6 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 28.5.2018 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 16.4.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002350 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Kraftverksvägen 5-6.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 16.4.2018
- Utlåtanden och svar 16.4.2018
- Trafikutredning, daterad 6.4.2018 (Trafix Oy)

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning



Vanda

Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 050 312 2132; [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

detaljplanerare Jukka Köykkä, tfn 050 302 9283; [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)