



Detaljplaneändring 002399 samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5

VD/3094/10.02.04.01/2018
HP/TLA/TKA/MKU/LL,PJ/EA

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö ansöker om utökad rivningssanering på flervåningshustomten på Bredängsgränden 5. I så fall skall man ännu riva de återstående fem flervåningshusen med tre våningar (7 935 m²-vy) och i deras ställe bygga nya flervåningshus med 6-14 våningar (18 380 m²-vy). På tomten har redan ett flervåningshus färdigställts och byggandet av tre flervåningshus med 8 våningar pågår (totalt 7 350 m²-vy). Byggrätten ökar med 10 445 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 17558, i stadsdel 17, Mårtensdal.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 17558.

Området ligger på adressen Bredängsgränden 5.

Den som ansöker om detaljplan
Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö.

Markägare
Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö.

Planberedning

Utöver stadens sakkunniga har Y-säätiö och Arkkitehdit Q4 Oy i egenskap av sökandens konsult deltagit i beredningen av planen.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett effektivt bostadsområde A1.

I den gällande detaljplanen är tomten kvartersområde för flervåningshus AK. Byggrätten är 15 285 m²-vy.

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen uppfyller landskapsplanens och generalplanens mål för kompletteringsbyggande.

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö ansöker om utökad rivningssanering på tomten på Bredängsgränden 5.

På tomten rivs fem flervåningshus med tre våningar och en yta av 7 935 m²-vy, vilka uppfördes år 1974, och på tomten bevaras de tre flervåningshus med åtta våningar och en yta av 7 350 m²-vy som håller på att byggas, varav ett är färdigt.

Detaljplaneändringen medför en byggrätt på 25 730 m²-vy på tomten, varav 7 350 m²-vy omfattar de flervåningshus som nu byggs och 18 380 m²-vy omfattar de nya flervåningshusen som kommer att byggas. Tomtens byggrätt växer med 10 445 m²-vy. Ändringen genererar 309 st. nya, tillgängliga, tillräckligt ljud- och ljudisolerade bostäder som på ett bättre sätt möter efterfrågan.



I slutet av Bredängsgränden placeras ett 14 våningar högt torn som får en bastuavdelning och en takterrass på taket. Två andra torn med 8 våningar placeras i sidled utmed Bredängsstigen, varvid man ser förbi varandra från husen. Utöver detta får tomten ett lamellhus med 6 våningar som följer Bredbergets sluttning. En stor gårdsplan blir kvar i mitten. En del av de extra bilplatser som behövs placeras under gröndäcket. Kvarterets tomtexploateringsstal blir $e = 1,52$.

Byggnaderna bildar en mångsidig helhet som består av olika slags hus.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 23.4.2018.

Y-Säätiö höll ett eget informationsmöte för sina boende 2.5.2018.

I Vantaan Sanomat meddelades 12.5.2018 om att planen blivit aktuell.

Ett möte om planen hölls på Bredängsgränden 16.5.2018.

Om ärendet lämnades 16 åsikter in, varav 12 st. inlämnades av grannar. I åsikterna lyfte man särskilt fram höjden på byggandet, skuggorna från grannhusen och boendetrivseln. Åsikterna presenteras i sin helhet i planbeskrivningen.

- Kompletteringsbyggande i närheten av en av ringbanans stationer, ett köpcentrum och service är befogat. Framför grannhusen lämnas en 24,9 m bred obygd zon med träd.
- Enligt en skuggutredning skapar de nya husen inte några betydande skuggor på husen på södra sidan utan mer den egna gården och inte heller den i sin helhet. En siluettundersökning visar att 14-våningshuset är platsdominerande i slutet av Bredängsgränden och inte dominerar stadsbilden i Mårtensdal. Tornhuset erbjuder fri sikt.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018). Planen genererar nytt boende och högt byggande i närheten av en av ringbanans stationer och tjänster.

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 (1 000 €), sammanlagt 11 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 5.11.2018 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 5.11.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002399 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen 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 (1 000 €), sammanlagt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.11.2018 § 30

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 5.11.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002399 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 11 000 €.

Behandling:

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Jukka T. Salminen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid detta ärende behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 28.11.2018–2.1.2019 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Utlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 12.11.2018 att begära nödvändiga utlåtanden.

Det behövdes inga utlåtanden.

Avtal

Det avtal som hör till planändringen undertecknades 19.2.2019.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 21.2.2019 för stadsstyrelsen att

det 5.11.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002399 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 4.3.2019 § 22

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



Stadsstyrelsen beslutar att föra det 5.11.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002399 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 25.3.2019 § 28

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

Stadsstyrelsen beslutar att föra det 5.11.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002399 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 8.4.2019 § 13

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 5.11.2018 daterade förslaget till detaljplaneändring 002399 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5.

Beslut:

Godkändes enligt förslaget.

Bilaga:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 5.11.2018

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning