



Detaljplaneändring 002354 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/ Gamla Sågvägen

VD/6320/10.02.04.00/2017

TLA/RIK/TKO/MKU/LL/KW

Genom detaljplaneändringen Gamla Sågvägen möjliggörs byggandet av tre flervåningshus och en ekonomibyggnad. I samband med planändringen görs en tomtindelning och ändring av tomtindelningen och Getporsparkens läge ändras till den västra kanten av planändringsområdet och markeras som gata reserverad för gång- och cykeltrafik. I den västra ändan av planändringsområdet, i kvartersområdet för flervåningshus (AK) har planlagts en byggrätt på 3600 m²-vy och ytterligare 110 m²-vy för en ekonomibyggnad. Byggrätten ökar med 3160,5 m²-vy. Det nya tomtexploateringsstalet är 0,98 (tidigare 0,25). Den nya byggrätten möjliggör boende för omkring 70 invånare. Antalet bilplatser för boendet blir 33 stycken, för gäster och service 3-4 stycken. En markanvändning som är effektivare än sin omgivning motiveras av läget i en zon som förtätas i närheten av Sandkulla och Dickursby stationer.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 60047 samt ett gatuområde i stadsdel 60 Sandkulla. Ändringen gäller delvis en del av kvarteret 60047 och ett parkområde i detaljplan 600100 som upphävs: två jordregisterlägenheter som i detaljplanen angetts som Getporsparken (PLE) och två bostadsbyggnadstomter.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 60047, mer exakt jordregisterlägenheterna 421-6-235 och 421-6-236 i utgångsläget samt tomterna 60-47-8 och 60-47-7.

Området ligger i Sandkulla omkring 300 meter från Sandkulla station och mindre än en kilometer från Dickursby station. Området gränsar till Getporsvägen och Gamla Sågvägen i söder. Norr om området ligger Hiekkaharjun päiväkoti och en höghusfastighet. Öster och väster om planändringsområdet finns småhusbebyggelse.

Den som ansöker om detaljplanen

Kiinteistöaskeyhtiö Sahatien Kruunu.

Markägare

I utgångsläget äger Vanda jordregisterlägenheten 421-6-235 medan den som ansöker om planändring äger jordregisterlägenheten 421-6-235 och tomterna 60-47-7 och 60-47-8. I samband med planändringen görs en tomtindelning och ändring av tomtindelningen.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy deltagit i planförslagets beredningsarbete som konsult för SSA Group Oy.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3), på vilket det i första hand får byggas småhus. I det utkast från 11.2.2019 till generalplan 2020 som är under arbete och hölls framlagt 18.2-29.3.2019, har området betecknats med ett A, "tätt bebyggt bostadsområde".



Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen möjliggör byggandet av tre flervåningshus och en ekonomibyggnad. I byggnaderna får dessutom placeras kontors- och arbetsutrymmen som inte stör boendet. Våningshustomten får AK som beteckning för användningsändamål, dvs. kvartersområde för flervåningshus. Planändringen tillåter bostadsbyggande på 3600 m²-vy och 110 m²-vy för en ekonomibyggnad. Tomtexploateringsstalet är 0,98.

Den västra ändan av planändringsområdet reserveras för ett gatuområde (pp), där det är tillåtet att promenera och cykla. Till detta allmänna område flyttas en transformator, som för tillfället ligger i det område som ändras till Getporsparkens tomtområde. Det allmänna området är avsett att utvecklas som en lummig förbindelse. Förbindelsen från Getporsvägen till Sandkullavägen kvarstår.

Lösningen som följer tankegångarna i den generalplan som är under beredning möjliggör en förtätning av området. Tre tärningslika flervåningshus bildar en helhet som efterliknar strukturen på småhusbebyggelsen, men är betydligt effektivare än den nuvarande strukturen. De södra fasaderna ska ge intrycket av byggnader i fyra våningar. De norra fasaderna består av fem våningar, liksom fasaderna till flervåningshuset på den norra tomten utmed Sandkullavägen.

Flervåningshusens parkering har ordnats på gården i parkeringar i markplan i den östra och västra ändan av tomten. Parkeringsområdena ska avgränsas med planteringar. Gröneffektiviteten i planen är 0,8 , vilket krävs på flervåningshustomter. Gamla träd på tomten bevaras.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 28.5.2018.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 12 åsikter, och en muntlig åsikt utanför den utsatta tiden, sammanlagt 13 åsikter.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planarbetet gäller stadens mark och privat mark och medför en bostadsvåningsyta på 3 600 m²-vy för omkring 95 invånare på den privatägda marken.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunu och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 11 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 16.9.2019 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar förslå för stadsstyrelsen att



- a) förslaget till detaljplaneändring 002354 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/Gamla Sågvägen, som daterats 16.9.2019, 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 Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunu betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 11 000 euro.
- d) protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.9.2019 § 32

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002354 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/Gamla Sågvägen, som daterats 16.9.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunu betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 11 000 euro.
- d) justera och godkänna protokollet för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.9–23.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.9.2019 berättiga stadsplaneringen till att be om nödvändiga utlåtanden. Det begärdes sex utlåtanden och tre lämnades in. I utlåtandena hade man ingenting att anmärka på plankartan eller bestämmelserna. Planbeskrivningen justerades. Justeringarna är inte väsentliga och ger ingen orsak till att lägga fram planen på nytt.

Utförda justeringar

På plankartan gjordes en teknisk justering i en planbestämmelse.

Planbeskrivningen justerades utgående från utlåtandena. I utgångsuppgifterna lades det till att de nya byggnaderna kan anslutas till de vattentjänster som byggts och att de kan anslutas till fjärrvärmenätet. Punkt 4.4.1 gjordes tydligare utgående från utlåtandet: "dagvattenavloppet flyttas till det nya gatuområdet i den västra delen av planläggningsområdet". Under samma punkt har planerings- och kostnadskalkylen för ett dagvattenavlopp lämnats bort medan det lagts till att flyttningen av avloppet



genomförs på projektets bekostnad och i samarbete med HRM. Till följd av att stadens datasystem förnyas befinner sig utformningen av den preliminära planen för vattentjänster i utvecklingsskede, inga ändringar gjordes i planen. För kännedom meddelades att man strävar efter att förbättra läsbarheten i alla framtida arbeten.

Utöver de justeringar som utlåtandena gav upphov till bifogades också en sammanfattning över utlåtandena och svaren till planbeskrivningen och korrigerades uppskattningen av det kommande invånarantalet från 95 stycken till omkring 70 (prognosen för boendetrymme 38 rum² -> omkring 50 m²-vy år 2026). Ett nytt stycke, "Mål som preciserats i detaljplaneprocessen", lades till under punkten "3.3.2 Mål". I stycket har en lösning i detaljplaneändringsförslaget, vilken är effektivare än sin omgivning motiverats ännu mer ingående.

De gjorda justeringarna är inte betydande och ger inte upphov till någon ny framläggning.

Planarbetet gäller delvis privat mark och delvis stadens mark och medför en bostadsvåningsyta på 3 600 m²-vy på den privatägda marken. Antalet ny våningsyta är 3160,5 m²-vy. De nya byggnaderna möjliggör boende för omkring 70 invånare. Tomtexploateringsstalet är 0,98 (tidigare 0,25).

Stadsplaneringsnämnden 14.1.2020 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002354 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/Gamla Sågvägen, som daterats 16.9.2019 och justerats 14.1.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Behandling:

Det antecknades att ett felaktigt kvartersnummer 60045 på sidan 2 i planbeskrivningen, som medföljer som bilaga, korrigerades som en teknisk justering. Det korrekta kvartersnumret är 60047.

Beslut:

Det justerade förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 17.1.2020.

Tekniska justeringar

Efter stadsplaneringsnämndens behandling har den aktuella plan som saknats på kartan med de planbeteckningar som tas ur bruk, lagts till på plankartan och i planbeskrivningen som en teknisk justering och planbeskrivningens statistik har ändrats, så att kvadratmetrarna för tomtens ekonomibyggnad har lagts till den totala byggrätten.

Stadsstyrelsen 10.2.2020 § 27

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljön:

Stadsstyrelsen beslutar att



- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002354 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/Gamla Sågvägen, som daterats 16.9.2019 och justerats 14.1.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.2.2020 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002354 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/Gamla Sågvägen, som daterats 16.9.2019 och justerats 14.1.2020.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 10.2.2020
- Utlåtanden och svar 14.1.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärсанvisning

Närmare information:

Ritva Kotilainen, områdesarkitekt, tfn 050 310 4267,

Terhi Kuusisto, detaljplanerare, tfn 050 302 9691

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi