



Detaljplaneändring 002436 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Getporsvägen

VD/9048/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/MYL/TKO/VIK/JT/EA

Getporsvägens detaljplaneändring gör det möjligt att bygga ett nytt flervåningshus och ersätta ett småhus eller låghus. Tomten har användningsändamålet kvartersområde för bostadshus (A). Det nya flervåningshuset har en våningsyta på 2900 m²-vy, samt 60 m²-vy i affärsutrymme. Våningstalen är V, VI och VIII. Tvåvåningsbyggnaden som ersätts har en yta på ca 200 m²-vy. Bostadshusen möjliggör totalt ca 55 bostäder. Tomten som utarbetas har arealen 2180,2 m² och tomtexploateringstalet 1,45. Tomtens tidigare exploateringsgrad var 0,25 och byggrätt 380 m²-vy. Våningsytan ökar med 2580 m²-vy. Det nya flervåningshuset har 10 bilplatser i garaget och 18 på gården. Byggnaden som ersätts har tre bilplatser. Markanvändning med ett större exploateringstal än den omgivande miljön motiveras av områdets läge i en zon för hållbar tillväxt i generalplanen 2020, att det ligger i ett bostadsområde i ett stadscentrum (AC) och på den norra gränsen till Dickursby centrum, i en viktig knutpunkt nära stationerna i Sandkulla och Dickursby.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 60053 samt gatuområde, i stadsdel 60, Sandkulla. Ändringen gäller delar av detaljplanerna 600100, 610900 och 001720 som upphävs, en del av kvarteret 60053 och gatu- och torgområde i stadsdel 60, Sandkulla.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 60053.

Området ligger i Sandkulla på den norra gränsen till Dickursby centrum. Planändringsområdet avgränsas av Konvaljvägen, Vitbäcksvägen, Getporsvägen och småhuskvarteret i Sandkulla på planändringsområdets östra sida.

Sökande

En privat sökandeinstans som representeras av Jalon Rakentajat Oy (senare Jalon Uusimaa Oy).

Markägare

Planändringsområdes mark ägs av en privat markägare och Vanda stad.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrån Ajak Arkkitehdit deltagit i beredningen av planen som konsult för dem som ansöker om planändring. Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3), på vilket det i första hand får byggas småhus. I den nya generalplanen 2020 som omfattas av en rättsprocess har området betecknats som AC, dvs. ett bostadsområde i ett stadscentrum som utvecklas till en bostadsdominerad, mångsidig stadsmiljö med blandade funktioner.

Detaljplaneändringen



Detaljplaneändringen möjliggör byggande av ett flervåningshus och ett bostadshus som ersätter ett byggnadsarvsobjekt. Tomtens beteckning för användningsändamål är A, kvartersområde för bostadshus. Det nya flervåningshuset har våningsytan 2900 m²-vy för boende och 60 m²-vy för en affärslokal, den byggnad som ersätts har en våningsyta på ca 200 m²-vy. Planområdets tomtexploateringsstal är 1,45. Lösningen leder till att Konvaljvägens och Vitbäcksvägens korsningsområde blir tätare. Planområdet hör till småhusområdet i Sandkulla, vars förtätning generalplanen 2020 möjliggör. Det motiveras också av läget som en nordlig del av Dickursby centrum och närheten till Sandkulla station.

Det nya flervåningshuset som planen möjliggör är en varierad massa, en kombination av delar med 5, 6 och 8 våningar. Det blir lägre mot grannbyggnaderna och är högst i knutpunkten där det bildar Dickursby centrum's nordliga portmotiv tillsammans med korsningens övriga flervåningshus. Rödteget och den ljusa putsen anknyter till närmiljöns färg- och materialvärld. Byggnaden som ersätts återger byggnadsarvsobjektets yttre kännetecken så bra som möjligt. Byggnaden har två våningar. Det är möjligt att ersätta byggnaden på grund av den ursprungliga byggnadens dåliga skick och konstruktionslösningar som inte fungerar.

Det nya flervåningshusets parkeringsplatser har ordnats i garage och på gården. Deras antal har begränsats för att bevara utrymme för vistelse och lek på gården. Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar. Gården till byggnaden som ersätts har 3 parkeringsplatser. Gårdens område för lek och vistelse ligger på innergården, skyddat från buller och luftföroreningar från gatuområdet. Av planområdet förutsätts gröneffektivitetstalet 0,9, vilket omfattar lösningar enligt planen och förutsätter mångsidiga planteringar. För gårdsplanen framför det nya flervåningshuset har en helhet fastställts av hög kvalitet som anknyter till gaturummet, där en sittplats som kan användas av allmänheten ska placeras.

Tomten bildas så att den befintliga tomten anknyts till Getporsplatsen och en smal kil av gatuområdet. En del av tomtens norra gräns upptas som trottoar för Getporsvägen.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 18.5.2020.

I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta stycken åsikter lämnades in.

Planändringsarbetet presenterades 18.5.2021 vid Tikkurila-foorumi som var riktat till företagare och 19.5.2021 vid teams live-invånarmötet Uudistuva Tikkurila, vilka ordnades på webben på grund av coronasituationen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och den ger 2580 m²-vy ny bostadsvåningsyta (2900 m²-vy i boende i det nya flervåningshuset, ca 52 bostäder), och en byggplats för ett småhus eller ett låghus (1 st.). Planen omfattar 60 m²-vy arbetsplatsbyggande (affärsutrymme).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €, fastställs.

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002436 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Getporsvägen, som daterats 5.4.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att Jalon Uusimaa Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ordförande Anssi Aura föreslog att ärendet bordläggs. Förslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsmiljönämnden 10.5.2022 § 11**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002436 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Getporsvägen, som daterats 5.4.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att Jalon Uusimaa Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Behandling:

Stadsplaneringsdirektören kompletterade sitt förslag med en sammanfattningsbilaga där skicket hos den byggnad i planområdet som föreslås bli riven skildras, liksom det centrala innehållet i utredningar som gäller skyddsvärdena.

Beslut:

Det kompletterade förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokraternas och vänsterförbundets nämndgrupper lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

"Vanda stad ska kartlägga gamla skyddade objekt och samtidigt också kartlägga deras skick för att kunna bedöma renoveringsbehov och tidtabeller. På så sätt undviker man onödig värdeminskning och att kulturarv går förlorat."



Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 17

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002436 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Getporsvägen, som daterats 5.4.2022, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att Jalon Uusimaa Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 8.6–8.8.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning.

Anmärkning

I anmärkningen nämndes det föreslagna projektets dimensioner, läge på tomten, flervåningshusets inverkan på skuggor, brandsäkerhet och granntomtens integritet, samt den ökande trafiken på Getporsvägen och det otillräckliga antalet parkeringsplatser.

Anmärkningen har sammanställts till en bilaga och fogats som en del till planbeskrivningen och svar har getts på den. Till följd av svaren har beskrivningen kompletterats under styckena 3.2.2 Deltagande och växelverkan och 4.4 Planens verkningar

Inga ändringar har gjorts i plankartan på grund av anmärkningen.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.5.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 3 utlåtanden och 3 lämnades in. Utlåtanden inlämnades av HRM, Vanda Energi och Elnät samt Vanda stadsmuseum.

Vanda Energi Ab:s och Vanda Energi Elnät Ab:s fjärrvärmerör och lågspänningsmarkkablar och fördelningscentral ska beaktas. Om de behöver flyttas, sker det enligt Vanda stads och Vanda Energi Ab:s avtal 20.7.1993.

Enligt **Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)** har Getporsvägen försetts med vatten och avlopp som går att ansluta till. Detaljplaneändringen förutsätter inte byggande av nya vattentjänster. På Getporsplatsen finns ett allmänt dagvattenavlopp på 300 mm som ska flyttas på uppdrag av projektet och på dess bekostnad. De flyttningsplaner som gjorts upp inom projektet ska granskas med tanke på HRM:s nätverksplaneringsanvisningar.

I planeringsområdet finns enligt **stadsmuseet** finns en byggnad som konstaterats vara kulturhistoriskt betydelsefull. För att utreda grunderna för skydd av byggnaden lät man utarbeta en byggnadshistorisk



utredning (Getporsvägen 12, Innovarch 23.3.2020) och en renoveringsbehovsutredning (Getporsvägen 12, Sitowise 19.3.2020) och en ytterligare undersökning beträffande bedömningen av renoveringsmöjligheter (Sitowise 6.4.2021). På grundval av utredningarna och besök till objektet var det lätt att konstatera vilka behov av upprustning och renovering det finns, vilka förutsatte övergripande rivning och i praktiken att byggnaden nästintill helt behöver byggas på nytt, varvid de ursprungliga och historiska värdena skulle gå förlorade. På grund av det övergripande renoveringsbehovet finns det inte tillräckliga grunder för att skydda byggnaden. Ifall man beslutar sig för att uppföra en byggnad som imiterar den gamla byggnaden som rivs, är det inte fråga om skydd.

Utförda justeringar

Plankartan justerades inte med anledning av utlåtandena.

Justeringar i planbeskrivningen

Till följd av utlåtandena och anmärkningen har beskrivningen justerats under styckena 3.2.2 Deltagande och växelverkan och 4.4 Planens verkningar. De leder inte till ändringar i plankartan.

Utöver detta har tekniska justeringar gjorts i plankartan, beteckningar har bytt plats och ett tillägg har gjorts i kartan: bullerskyddsbeteckningen 30 dB, som fattades. Beteckningen avser åttavåningsdelens östra fasad. Planändringen gäller ett enskilt intresse och separat hörande har ordnats om projektet. Justeringarna är inte väsentliga och det behövs ingen ny framläggning.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Ajak Oy medverkat som konsult för Jalon Uusimaa Oy vid beredningen av planförslaget. Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Stadsmiljönämnden 25.10.2022 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningen och utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002436 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Getporsvägen, som daterats 25.10.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokraternas fullmäktigegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, som understöddes av de grönas och vänsterförbundets grupper:

”Genom Getporsvägens detaljplaneändring blir det möjligt att bygga ett nytt flervåningshus och ersätta ett småhus eller låghus. Byggaren ska åläggas att renovera tomtens byggnad som har betydande skyddsvärden. I fråga om byggnaden som ersätts ska planbestämmelserna iakttas noggrant. När det gäller ersättandet av byggnaden ska pilotprojektet med Vanda museum genomföras och allt eftersom arbetet fortskrider och byggnaden färdigställts ska stadsmiljönämnden rapporteras om projektets gång.”

Det antecknades att socialdemokraternas fullmäktigegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, som understöddes av de vänsterförbundets grupp:



”Vanda stad ska kartlägga gamla skyddade objekt och samtidigt också kartlägga deras skick för att kunna bedöma renoveringsbehov och tidtabeller. På så sätt undviker man onödig värdeminskning och att kulturarv går förlorat.”

Stadsstyrelsen 14.11.2022 § 31

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) svar ges på anmärkningen och utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002436 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla / Getporsvägen, som daterats 25.10.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokratiska stadsstyrelsegruppen lämnade in följande protokollsuttalande till ärendet:

”Vanda stad ska kartlägga gamla skyddade objekt och samtidigt också kartlägga deras skick för att kunna bedöma renoveringsbehov och tidtabeller. På så sätt undviker man onödig värdeminskning och att kulturarv går förlorat.”

Stadsfullmäktige 19.12.2022 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002436 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 60 Sandkulla/ Getporsvägen, som daterats 25.10.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokratiska stadsstyrelsegruppen lämnade in följande protokollsuttalande till ärendet:

”Vanda stad ska kartlägga gamla skyddade objekt och samtidigt också kartlägga deras skick för att kunna bedöma renoveringsbehov och tidtabeller. På så sätt undviker man onödig värdeminskning och att kulturarv går förlorat.”



Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 25.10.2022
- Detaljplaneändringens beskrivning 25.10.2022
- Sammanställning av anmärkningarna 25.10.2022
- Sammanställning av utlåtandena 25.10.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn 040 591 3878

Terhi Kuusisto, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9691

([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))