



Detaljplaneändring 002245 och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal / Bredängsgränden 5

VD/4212/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/SRU/JP/ALS

På tomten Bredängsgränden 5 finns det sex trevåningshus av vilka ett ska rivas. Tre nya flervåningshus i åtta våningar (7 350 m²-vy, ca 105 bostäder) byggs på tomten.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 17558 samt gatuområden i stadsdel 17, Mårtensdal.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 17558.

Området är beläget på adressen Bredängsgränden 5.

Den som ansöker om detaljplanen

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö

Markägare

Tomten ägs av Kiinteistö Oy Y-asunnot. Staden äger gatuområdena.

Planberedning

Utöver stadens sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Mäki-Marttunen Oy (2013, 2014) och Arkkitehdit Q4 Oy (2014) i egenskap av konsult deltagit i beredningen av planförslaget.

Generalplan

Planområdet har markerats effektivt bostadsområde (A1) i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar.

I gällande detaljplan har tomten beteckningen kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomtens byggrätt är 9 540 m²-vy, tomteeffektivitetstalet $e = 0,56$ och största tillåtna våningstal tre (III). På tomten får en parkeringsanläggning i två våningar uppföras.

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö ansöker om detaljplaneändring så att det på tomten, där det nu finns sex trevåningshus utan hiss, rivs ett våningshus och att det på tomten uppförs tre nya flervåningshus i åtta våningar.

De nuvarande våningshusen är från år 1974 och i behov av ombyggnad. Dessutom är den genomsnittliga bostadsytan på 62 m² för stor med beaktande av efterfrågan på hyresbostäder.

Daghemmet Martintupa och Folkhälsans klubblokal är belägna på tomten.

I detaljplaneändringen bevaras tomten som kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten blir 15 285 m²-vy och tomteeffektiviteten $e = 0,90$. Högsta tillåtna våningstal för tre byggnadsytor är åtta (VIII). Antalet nya bostäder är 105 stycken med en genomsnittlig bostadsyta på 50 m².

På tomten finns ett daghem och en klubblokal som tillåts utöver den byggrätt som anges i planen.

Som parkeringsnorm tillämpas 1 bilplats per 130 m²-vy enligt ett försök som godkänts av stadsplaneringsnämnden 9.12.2013. Parkeringsanläggningens lägsta nivå byggs till hälften under marknivå.

På fotgängargatorna är det även tillåtet att åka cykel enligt nuvarande praxis.

En liten del av tomten ändras till fotgängargata på det avsnitt där friluftsvägen passerar över tomten. Detta markområde överläts till staden genom ett avtal.

Byggnationens höjd och omfattning motiveras av läget nära en station längs med Ringbanan.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 1.10.2014.



Planmötet hölls 14.10.2014 vid Bredängsvägens vändplats med 12 intressenter närvarande. I Vantaan Sanomat meddelades 4-5.10.2014 om planens anhängiggörande.

Vid deltagandet framfördes begäran om att flytta det hus som byggs närmast Bredängsgränden 3 längre bort, vilket också gjorts.

Grannbolaget Asunto Oy Eeronsalpa (Bredängsgränden 3) motsatte sig planändringen med hänvisning till byggnadernas höjd, effektivitet samt trafik- och parkeringsproblem. Planändringen är befogad eftersom platsen är belägen inom ett område som enligt landskapsplan ska förtätas, i generalplanen angetts som effektivt bostadsområde, i närheten av en ringbanestation och medger nya bostäder som motsvarar efterfrågan.

Samtliga åsikter med gemälen presenteras i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Planläggningsprocessen gäller kollektivtrafikzon och medför ny våningsyta för bostäder (5 745 m²-vy, ca 105 bostäder). (FGE 22.9.2014).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 26.8.2015

Kostnaderna för detaljplaneändringen betalas av sökanden Y-asunnot och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs.

Kostnaderna för tomtändringen betalas av staden eftersom den nya tomtindelningen beror på utvidgande av gatuområde.

Stadsplaneringsnämnden 16.3.2015 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bredängsstigen 5, daterade 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna på 8 000 € betalas av sökanden Kiinteistö Oy Y-asunnot.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.3.2015 § 27

Stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bredängsstigen 5, daterade 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna på 8 000 € betalas av sökanden Kiinteistö Oy Y-asunnot.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 15.4-15.5.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden



Stadsstyrelsen beslutade 23.3.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.

Utförda justeringar

Det svenska gatunamnet har korrigerats till korrekt form på detaljplanekartan. Justeringen är inte väsentlig och orsakar inte någon ny framläggning av planen.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 9.10.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bredängsgränden 5, som daterats 19.10.2015 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 26.10.2015 § 25

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

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bredängsgränden 5, som daterats 19.10.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att i beslutsförslaget införs en rättelse av datum i "Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och ... som daterats 19.10.2015 till stadsfullmäktige för godkännande" till "Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och ... som daterats 26.10.2015 till stadsfullmäktige för godkännande".

I beskrivningen av detaljplaneändringen som medföljer som bilaga rättas datumet på motsvarande sätt i protokollet.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bredängsgränden 5, som daterats 26.10.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsfullmäktige 16.11.2015 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002245 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bredängsgränden 5, som daterats 26.10.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 26.10.2015
- A. Avtal om byggande av kommunalteknik och B. Föravtal om upplåtelse av outbrutet område / Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Detaljplaneändring nr 002245, 26.8.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 8392 2675, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi