



Förslag till detaljplaneändring nr 002249 samt förslag till tomtindelning och förslag till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Flervåningsbostadshus till Rödjekärnsbacken

VD/6770/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/JOR/SRU/JB/NW

Detaljplaneändringen gäller byggande av flervåningshus i Rödjekärnsbacken. Planändringen möjliggör utrymme för byggande av nya bostäder i 6–7 våningar på 17 820 m²-vy utmed Bredbergsvägen och intill Bredbergsparken i stället för de hus som ska rivas. I jämförelse med nuläget ökar byggrätten i planområdet med 10 510 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 17552 samt gatuområde i stadsdel 17, Mårtensdal.
Ändringen gäller en del av kvarteret 17552 i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 17552.

Området ligger i norra delen av Mårtensdal. Planeringsområdet ligger i ett område som avgränsas av Bredbergsvägen, Rödjekärnsbacken, Bredbergets parkområde, Rödjekärnsstigen och Herkkutalostigen.

Den som ansöker om detaljplanen
SATO Koti Oy

Markägare
Detaljplaneändringsområdet är för gatuområdenas del i stadens ägo, medan fastigheterna 411-11-1, 411-11-2 och 411-1-280 ägs av SATO Koti Oy.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy och WSP Finland Oy deltagit i planförslaget beredningsarbete som konsulter.

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har planändringsområdet angetts som område för effektivt boende (A1).

Detaljplaneändringen
I det planeringsområde som ägs av Sato Oy finns Satos hyresbostäder och dessas parkeringsområde samt en liten kiosk för uthyrning. SATO Koti Oy har 7.8.2014 ansökt om ändring av detaljplanen för den tomt som bolaget äger på adressen Rödjekärnsbacken 1 och 7. Den bristfälligt utnyttjade parkeringstomten på adressen Rödjekärnsbacken 1 ändras för boende. Parkeringen ordnas i en konstruktion i två plan genom att terrängens formationer utnyttjas. Flervåningshusen i dåligt skick på adressen Rödjekärnsbacken 7 rivs och ersätts med nytt bostadsbyggande.

Vid planeringen har man strävat efter att hitta en lösning som passar in på områdets atmosfär och stadsbilden. Förbindelsen för gång- och cykeltrafik vid Herkkutalostigen bevaras. Genom planen för tomtens användning strävar man till att förbättra Bredbergsvägens gatubild. Det nya bostadsbyggandets enligt förslaget ligger på mindre än 500 meters avstånd från Mårtensdals station och stöder stadens utvecklingsmål för kompletteringsbyggande och utveckling av stadscentrumen. I avtalen beaktas de ändringar i de omgivande gatuområdena som ändringen av detaljplanen medför.

I den nu gällande detaljplanesammanställningen är planeringsområdet kvartersområde för flervåningshus AK samt kvartersområde för bilplatser AP där bilplatserna för kvarter 17552 får placeras. I östra delen av området finns flervåningsbostadshus i 5 till 7 våningar (medräknat källarvåningar ovan jord) inom kvartersområdet för flervåningshus AK. Tomtexploateringsstalet för dessa bostadskvarter är cirka $e=0,7$. I den västra delen av området ligger en affärsbyggnad och en skola. Söder om planområdet finns ett parkområde med en riktgivande friluftsled.

Genom planändringen ändras kvartersområdet för bilplatser till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Övriga delar av planeringsområdet förblir AK-kvartersområde. Fastigheterna



411-11-1 och 411-11-2 omvandlas till tomterna 5 och 6 i kvarter 17552. Av fastigheten 411-11-1 tas ca 31 m² till gatuområde i hörnet av Bredbergsvägen och Rödjekärrsbacken.

I planändringsområdet finns i dag 12 990 m²-vy byggrätt varav 12 820 m²-vy använts till byggande enligt detaljplanen. Satos bostadsflervåningshus på adressen Rödjekärrsbacken 3 bibehålls. Denna byggnad omfattar detaljplaneenlig våningsyta på 5 512 m²-vy. I detaljplanen bibehålls fortsättningsvis en våningsyta på 5 680 m²-vy på denna byggnadsyta. Satos bostadsflervåningshus på adressen Rödjekärrsbacken 7 rivs. Dessa har haft en byggrätt på 7 310 m²-vy byggrätt varav 7 308 m²-vy använts till byggande enligt detaljplanen. På planändringsområdet anvisas nytt flervåningshusbyggande i 6-7 plan om 17 820 m²-vy på kvartersområdet AK. Till planändringsområdet anvisas alltså sammanlagt 23 599 m²-vy. I jämförelse med nuläget ökar byggrätten i planområdet med 10 510 m²-vy. Det bostadsflervåningshus som ligger på en egen tomt mellan planeringsområdena ägs av Asunto Oy Raiviosuonmäki 5/Talohallinta Oy. Byggnaden och tomten kvarstår som sådan. Dessutom uppdateras detaljplanebeteckningarna på de intilliggande gatuområdena.

Det nya exploateringstalet för det område som planeras är $e=1,4$. Planen gör det möjligt att bygga ett kvarter för omkring 260 nya invånare. Nybyggnationen utgörs av byggandet av bostadshus i 6-7 våningar. Kvarterets nya bilplatser har delvis anvisats i markplanet, delvis i en parkeringsanläggning i två plan på tomterna 5 och 6 samt i markplan på tomt 4.

Våningsytor:

tomt 17552/4: ca 203 bostäder: våningsyta sammanlagt 12 400 m²-vy, tomtens ytareal 9 232 m², $e = ca 1,3$

tomt 17552/5: nuvarande bostäder: våningsyta sammanlagt 5 680 m²-vy, tomtens ytareal 3 159 m², $e = ca 1,8$

tomt 17552/6: ca 88 bostäder: våningsyta sammanlagt 5 420 m²-vy, tomtens ytareal 3 895 m², $e = ca 1,4$

I detaljplanen antecknas ändring av tomtindelningen:

Fastigheterna 411-11-1 och 411-11-2 omvandlas till tomterna 5 och 6 i kvarter 17552. Av fastigheten 411-11-1 tas ca 31 m² till gatuområde i hörnet av Bredbergsvägen och Rödjekärrsbacken.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.11.2015.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sex åsikter lämnades in. Åsikterna och svaren presenteras i planredogörelsen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats KV 22.9.2014).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 10.12.2015.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Sato Koti Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (13 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 13 705 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 14.9.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002249 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/flervåningsbostadshus till Rödjekärrsbacken, som daterats 14.9.2015, i 30 dagar i enlighet med MBL 27 §,
- stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Sato Koti Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 13 705 €.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 21.9.2015 § 32**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002249 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/flervåningsbostadshus till Rödjekärrsbacken, som daterats 14.9.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Sato Koti Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 13 705 €,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 21.10–19.11.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 21.9.2015 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 9.12.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring 002249 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/flervåningsbostadshus till Rödjekärrsbacken, som daterats 14.9.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Följande handlingar som funnits med i stadsplaneringsnämnden 14.9.2015 § 15 och stadsstyrelsen 21.9.2015 § 32 som bilagor finns framlagda i möteshandlingarna för stadsstyrelsens sammanträde 14.12.2015 och stadsfullmäktiges 25.1.2016:

- Utlåtanden och svar 14.9.2015 / Detaljplaneändring 002249
- Detaljplaneutredning, del 1 / Detaljplaneändring 002249, 17 Mårtensdal
- Detaljplaneutredning, del 2 / Detaljplaneändring 002249, 17 Mårtensdal

Stadsstyrelsen 14.12.2015 § 34**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002249 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/bostäder i flervåningshus på Rödjekärrsbacken, som daterats 14.9.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.1.2016 § 14**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002249 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/bostäder i flervåningshus på Rödjekärrsbacken, daterade 14.9.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 14.9.2015
- Markanvändningsavtal/ 002249/ SATO koti Oy/ A. Avtal om byggandet av kommunalteknik och B. Föravtal om överlåtelse av outbrutet område, 10.12.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 8392 2675
Johanna Rajala, detaljplanerare, tfn 8392 2238
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi