



Förslaget till detaljplaneändring 002257 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4

VD/8920/10.02.04.01/2014
HP/TLA/TKA/MJÄ/SRU/JB/NW

SATO önskar prova på ett koncept med förmånligt hyresboende på sin tomt och planerar att bygga ett höghus i sex våningar omfattande 1 450 m²-vy. Byggnaden omfattar 68 små bostäder.

Bostädernas lägenhetsareal är 15,5 m²-rumsyta, därtill hör ett loft på 6,0–6,5 m² till bostäderna. Bostadsrummets storlek är minst 7 m². I lägenhetsstorleken avviker man från bostäders minimistorlek enligt byggbestämmelsesamlingen som är på 20 m²-rumsyta. De gemensamma utrymmena i huset uppgår till 390 m²-vy, 5,7 m²-vy/bostad. Byggnaden förläggs till det nuvarande parkeringsområdet, varför bilplatser placeras även på innergården.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarter 17573 samt gatu- och grönområden i stadsdel 17, Mårtensdal.

Ändringen av tomtindelningen gäller del av kvarteret 17573.

Området är beläget på adressen Skallgränden 4.

Den som ansöker om detaljplanen

Asunto Oy Raikukuja II c/o SATO-Rakennuttajat Oy.

Markägare

Asunto Oy Raikukuja II äger tomten. Gatu- och grönområdena är i stadens ägo.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har Vuorelma Arkkitehdit Oy som konsulter från sökandens sida deltagit i beredningen av planen.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett effektivt bostadsområde (A1).

Detaljplaneändringen

Byggandet bidrar till ett ökat antal bostäder nära goda kollektivtrafikförbindelser och tjänster. Genom konceptet bidrar man till en ökning av antalet förmånliga hyresbostäder. Som hyresnivå har fastställts 500 €/månad. Bostädernas lägenhetsyta är liten eftersom loftet inte på grund av den låga höjden (1,5 meter) inte kan räknas in i lägenhetsytan.

På motsvarande vis har huset ovanligt mycket gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och kafé samt i det översta våningsplanet en bastu med terrass. Våningsytan för de gemensamma utrymmena uppgår till minst 390 m²-vy.

Byggnadens bostadsvåningsyta är 1 450 m²-vy och omfattar 68 enrummare.

Nybyggnaden förläggs till en nuvarande parkeringsplats vilket medför att en del av parkeringsplatserna flyttas till innergården. På samma gång förnyas innergården och hela tomten förses med räddningsvägar.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 29.10.2014. Möte om planen hölls på tomten 6.11.2015.

I Vanda stads invånartidning har meddelats om att planen har anhängiggjorts i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Ingen motsatte sig planändringen.

Samtliga åsikter med genmälen presenteras i planbeskrivningen.



Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planlägningsprocessen gäller kollektivtrafikzon och medför ny våningsyta för bostäder (1 450 m²-vy, 68 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 7.12.2015

Ändringskostnaderna betalas av SATO-Rakennuttajat Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (8 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 16.3.2015 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, daterade 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Sato SATO-Rakennuttajat Oy betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Behandling:

Ersättaren Pertti Oksman föreslog att ärendet remitteras för ny beredning.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2015 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, daterade 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Sato SATO-Rakennuttajat Oy betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Beslut:

Det beslutades enhälligt att ärendet remitteras för förnyad beredning, på så vis att utlåtande av NTM-centralens begärs liksom tilläggsutredningar av projektets verkställare.

I ärendet har man begärt ett utlåtande av NTM-centralen i Nyland, enligt vilket undantag inte kan beviljas i detaljplanen. Dessutom har det inkommit en tilläggsutredning från SATO Oy där man besvarade nämndens frågor och i vilken det ingick en enkät som företogs i samband med bostadsmässan. Av enkätens respondenter förhöll sig 96 % positivt till projektet.

Ur planen har man avlägsnat planbestämmelsen om bostadsstorleken.

Undantagstillstånd vad gäller bostadsstorlekar och tillgänglighet kan beviljas efter att planförslaget hållits framlagt under förutsättning att planen träder i kraft. Över undantaget utförs ett separat hörande av grannarna. Undantagstillståndet är i kraft i högst två år.

Stadsplaneringsnämnden 14.9.2015 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, daterade 14.9.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Sato SATO-Rakennuttajat Oy betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Behandling:

Det antecknades till protokollet att NTM-centralens utlåtande delades ut under sammanträdet, medföljer som bilaga.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 21.9.2015 § 36

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, daterade 14.9.2015, 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 sökanden Sato SATO-Rakennuttajat Oy betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt 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 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det förekom inget behov av att begära utlåtanden. Det utlåtande från NTM-centralen i Nyland som tidigare begärts har behandlats i den tidigare behandlingen.

Utförda justeringar

I förslaget till detaljplaneändring har ändringar i bestämmelserna som rör AK-kvarteret så, att dessa riktades till de båda tomterna som omfattades av planändringen. I bestämmelsen om gemensamma utrymmen tillades en sats "Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten". De företagna justeringarna är inte betydande och kräver inte heller förnyad framläggning.

Projektet har beviljats undantagstillstånd när det gäller bostadsstorlek och tillgänglighet. Till ansökan om undantagstillstånd inkom inga anmärkningar.

Följande handlingar som funnits med i stadsplaneringsnämnden 14.9.2015 § 14 och stadsstyrelsen 21.9.2015 § 36 som bilagor finns framlagda i möteshandlingarna för stadsstyrelsens sammanträde 14.12.2015 och stadsfullmäktiges sammanträde 25.1.2016:

- SATO StudioKoti, Skallgränden/tilläggsutredningar till nämnden
- NTM-centralens utlåtande över förslaget till ändring av detaljplanen för Skallgränden 4, 002257

Stadsplaneringsdirektören föreslår 8.12.2015 för stadsstyrelsen att

- a) de justeringar som föreslås ovan utförs och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, som daterats 14.12.2015 förs till stadsfullmäktige för godkännande.



Stadsstyrelsen 14.12.2015 § 34

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra de justeringar som konstaterats ovan, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, som daterats 14.12.2015 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Biträdande stadsdirektör Hannu Penttilä kompletterade sitt förslag genom att till beslutsförslaget lägga till en punkt c):

"c) förutsätta att den som förverkligar projektet över försöksprojektet utför en uppföljande undersökning under fem års tid i samarbete med staden. Genom undersökningen ska man följa upp förändringarna i bosättningsstrukturen inom projektet och dess särdrag."

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att

- a) utföra de justeringar som konstaterats ovan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, som daterats 14.12.2015 till stadsfullmäktige för godkännande, och
- c) förutsätta att den som förverkligar projektet över försöksprojektet utför en uppföljande undersökning under fem års tid i samarbete med staden. Genom undersökningen ska man följa upp förändringarna i bosättningsstrukturen inom projektet och dess särdrag.

Stadsfullmäktige 25.1.2016 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002257 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4, som daterats 14.12.2015.

Behandling:

Ordföranden konstaterade att en teknisk justering görs i ärendets rubrik genom att korrigera den till att lyda enligt följande: "Detaljplaneändring 002257 samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Skallgränden 4"

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 14.12.2015
- Avtal för byggande av kommunal teknik, detaljplaneändring nr 002257 Sato Asunnot Oy, 7.12.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 09 8392 2675
planläggningsingenjör Mikko Järvi, tfn 09 8392 2701
foramn.efternamn(at)vantaa.fi