



Detaljplaneändring 002447, 17 Mårtensdal / Grönvägen 44–46 och 48

VD/7396/10.02.04.00/2020

TeA/SP/TKA/AkH/JK/SS

Med detaljplaneändringen möjliggörs byggandet av mångsidiga bostadskvarter. I bostadsområdet blandas småhus- och höghusboende i samma kvarter, i en grön och trivsamt miljö. För området planeras 9 850 m²-vy för bostäder och 200 m²-vy för affärslokaler.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 17606 och en del av kvarter 17605 samt gatuområde i stadsdelen 17, Mårtensdal.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 17606 och en del av kvarter 17605.

Området ligger vid adressen Grönvägen 44–46 och 48.

Sökanden

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 och YIT Abp.

Markägande

Kiinteistö Oy Vihertie 44–46, YIT Abp, privata och Vanda stad.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Arkkitehtitoimisto HMM Oy deltagit som konsult i beredningen av planen.

Generalplanen

Området är ett stadscentrumområde (C) och en zon för hållbar tillväxt i den generalplan med rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021.

Den gällande detaljplanen

Tomten vid Grönvägen 44–46 är kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL), byggrätten är 1 934 m²-vy och det högsta tillåtna våningstalet är fyra (IV). På tomten finns en kontorsbyggnad från år 1986.

Tomten vid Grönvägen 48 är kvartersområde för småhus (AP), tomtexploateringsstalet är $e = 0,30$, byggrätten 789 m²-vy och det högsta tillåtna våningstalet är två (II). På tomten har man rivit ett egnahemshus.

Detaljplaneändring

Detaljplaneändringens mål är att styra tillväxten till den befintliga kvartersstrukturen, med respekt för områdets miljövärden, genom förtätning och förnyelse. Förslaget syftar till ett mångsidigt och förtätat byggande av bostadskvarter samt ett grönt och trivsamt bostadsområde. Planen består av två kvarter med innergårdar och en gång- och cykelgata som löper mellan dem från Grönvägen till Ådalsparken.

De ur stadsbildssynpunkt högsta höghusen på 4–9 våningar placeras längs Klippstavägen och vid Grönvägens korsningsområde. Byggnadernas skala avtar i riktning mot Grönvägens småhusområde, där det planeras stadsvillor på 2–4 våningar med familjebostäder.



På tomten Grönvägen 44–46 planeras en våningsyta på 6 850 m²-vy, varav cirka 6 450 m²-vy för bostäder och cirka 400 m²-vy för affärs- och kontorslokaler eller flexibla lokaler i markplan. Våningstalen varierar från tre till nio (III–IX). Parkeringsplatserna är huvudsakligen placerade under gårdsdäcket, delvis i carport.

På tomten vid Grönvägen 48 planeras en våningsyta på 2 850 m²-vy, varav cirka 2 720 m²-vy anvisas för bostäder och cirka 130 m²-vy för affärs- och kontorslokaler eller flexibla lokaler i markplanet. Våningstalen varierar från två till fem (II–V). Parkeringsplatserna är i carportar.

Fasaderna delas in i vertikala delar. Gårdsdäcket planteras. Carportarna har växttak.

Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) gjordes 7.6.2021, 2.5.2022 och 2.11.2022.

Att planen blivit aktuell meddelades i Vantaan Sanomat och intressenterna bereddes möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Planmöten hölls 1.6.2021, 11.5.2022 och 17.11.2022.

Sammanlagt inkom 32 åsikter.

Åsikterna om PDB 1 och 2 finns som bilaga, åsikterna om PDB 3 finns i planbeskrivningen.

Många motsatte sig byggnadsmängden på tomten och önskade att småhusområdet skulle bevaras lågbyggt. Invånarna var oroade över att höghusen skulle förändra områdets image och sänka fastigheternas värde. Det önskades fler familjebostäder i området. Även den ökade trafikmängden väckte oro, och man önskade en ny trafikplan för området.

En del av åsikterna lyfte fram en missuppfattning om planeringsprocessen och dess olika skeden. Det misstänktes att markanvändnings- och bygglagen inte hade följts, att nödvändiga deltagartillfällen inte hade ordnats eller att information inte hade getts på ett korrekt sätt.

Processen med att ändra detaljplanen har följt markanvändnings- och bygglagen. Åsikterna bemöts enligt programmet för deltagande och bedömning i planbeskrivningen. Byggnadsmängden har justerats. Byggnaderna har utformats med eftertanke så att höghusen placeras längs Klippstavägen, bort från småhusområdet, och reser sig närmast järnvägsstationen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022 § 7).

Planen medför 6 777 m²-vy ny bostadsvåningsyta, cirka 143 bostäder, och 200 m²-vy affärslokaler.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänförs sig två markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökandena YIT Abp och Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €, fastställs. Detta fördelas mellan sökandena i förhållande till byggrätterna, dvs. YIT Abp ska betala 3 261,34 euro för 2 850 m²-vy och Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ska betala 7 838,66 euro för 6 850 m²-vy.



Stadsmiljönämnden 6.6.2023 § 18

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002447 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Grönvägen 44–46 och 48, som daterats 6.6.2023, 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 sökandena YIT Abp och Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 euro. Detta fördelas mellan sökandena i förhållande till byggrätterna, dvs. YIT Abp ska betala 3 261,34 euro för 2 850 m²-vy och Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ska betala 7 838,66 euro för 6 850 m²-vy.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens ledamot Jari Jääskeläinen avlägsnade sig från sammanträdet på grund av anställningsjäv för den tid som ärendet behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att sannfinländarnas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet: "Målet är att uppföra byggnaderna i centraleuropeisk stil, med sadeltak och takutsprång."

Stadsstyrelsen 19.6.2023 § 27

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002447 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelning, 17 Mårtensdal/Grönvägen 44–46 och 48, som daterats 6.6.2023, 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 sökandena YIT Abp och Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 euro. Detta fördelas mellan sökandena i förhållande till byggrätterna, dvs. YIT Abp ska betala 3 261,34 euro för 2 850 m²-vy och Kiinteistö Oy Vihertie 44–46 ska betala 7 838,66 euro för 6 850 m²-vy.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning och anmärkningar

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelning hölls framlagt 28.6–28.8.2023 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar.

I en anmärkning framhålls att den totala byggnadsytan bör minskas avsevärt. Byggandets täthet och bostädernas storlek väcker oro. Det behövs mer rymlighet och grönska samt bevarande av småhusområdets trivsel. Den växande trafikmängden på Grönvägen väcker också oro och man efterlyser en bedömning av hur trafikmängderna kommer att utvecklas.

- Byggandet förläggs till stadscentrumområdet och zonen för hållbar tillväxt. Trafiken har bedömts i planbeskrivningen.

I en annan anmärkning konstateras att åsikterna inte har beaktats. I anmärkningen hävdas att detaljplaneprocessen har inletts och framskridit i strid med lagen. Det krävs att planerna för Grönvägs- och Grönparksområdet (Mårtensdalsvägen 24 och 26) utarbetas samtidigt och det misstänks att en övergripande områdesplanering inte har gjorts. I anmärkningen krävs att MBL beaktas och att de olägenheter som orsakas grannarna ersätts.

- Planläggningen har skett i enlighet med lagen och generalplanen och kan medföra både fördelar och nackdelar som inte ersätts.

Utlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 19.06.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det behövdes inga utlåtanden.

Justeringar

Den justerade bostadsvåningsytan är 9 850 m²-vy (en ökning med 150 m²-vy, dvs. 1,5 %) och affärslokalerna omfattar 200 m²-vy.

Ändringen har skett inne i byggnaden, på grund av mer detaljerad fortsatt planering.

Planen medför 7 127 m²-vy ny bostadsvåningsyta, cirka 142 bostäder.

Tomtindelning har strukits. Planbestämmelserna har justerats.

Åsikterna om PDB 1–3 finns i bilaga 1 till planbeskrivningen och anmärkningarna med svar i bilaga 2.

Justeringarna är inte väsentliga och leder inte till ny framläggning av planen.

Avtal

Markanvändningsavtalen med anledning av detaljplaneändringen har godkänts av stadsstyrelsen 19.6.2023 § 29 och 15.1.2024 § 23 (med den justerade bostadsvåningsytan).

Stadsmiljönämnden 13.8.2024 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningarna och utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002447, 17 Mårtensdal/Grönvägen 44–46 och 48, som daterats 13.8.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Markanvändningsavtalen som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 18.11.2025.

Stadsstyrelsen 1.12.2025 § 14**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandena i enlighet med bilagan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002447, 17 Mårtensdal/Grönvägen 44–46 och 48, som daterats 13.8.2024, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 15.12.2025**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002447, 17 Mårtensdal/Grönvägen 44–46 och 48, som daterats 13.8.2024.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 13.8.2024
- Detaljplaneändringens beskrivning 13.08.2024
- Åsikter och svar 13.8.2024
- Anmärkningar och svar 13.08.2024

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132,
Annakaisa Haanpää, detaljplanearkitekt, tfn 043 826 8456
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi