



Detaljplaneändring nr 002191, 52 Skattmans / bostadsområdet Aerola-B

KA/5352/10.02.04.01/2012
LM-H/TLA/ATI/NIS/SRU/JP/KW

I **Skattmans**, invid Aerola byggs nya bostadshöghus som ersätter de hus i betong med frilagd ballast från 1970-talet som ska rivas. Tre punkthus förläggs till den övre delen av sluttningen och ett lågt lamellhus placeras i nedre delen av sluttningen invid Alvar Aalto-objektet. Hela planområdets byggrätt (9 990 m²-vy) ökar med 3 740 m²-vy till 13 730 kvadratmeter våningsyta. Tomten får ca 60 nya bostäder.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 52306 i stadsdel 52, Skattmans. Ändringen gäller en del av kvarteret 52306 i stadsdel 52, Skattmans, i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i stadsdelen Skattmans, norr om Pyttistådet och Pyttisgränden. Området avgränsas i norr av Pyttisbergets grönområde och i öst av Aerolas skyddade bostadshus.

Den som ansöker om planändring
Kiinteistö Oy Aerolan B-talot.

Markägare
Området är i privat ägo.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy medverkat som VVO Rakennuttaja Oy:s konsult vid beredningen av planförslaget.

Generalplanen
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett bostads- och arbetsplatsområde (A2). Området ligger i flygbullerzon m3 (Lden 50–55 dB).

Detaljplaneändringen
Planändringstomt 10 omfattar fem höghus som byggts på 1970-talet. Byggnaderna är i dåligt skick och det är inte ekonomiskt lönsamt att renovera dem. Ägaren VVO ämnar bygga fyra nya bostadshöghus som ersätter de hus som kommer att rivas. Ändringarna berör, förutom beteckningen för körförbindelse, enbart tomt 10, där användningsändamålet förblir oförändrat, dvs. kvartersområde för bostadshöghus, AK. Byggnadsytorna och byggrätten i fråga om de byggnader som rivs kommer däremot att ersättas. Byggrätten ökar från nuvarande 5 000 kvadratmeter våningsyta till 8 100 kvadratmeter våningsyta och det största våningstalet från fyra till åtta. Planområdets totala areal uppgår till 2,5 ha, varav hela området utgör kvartersområde för bostadshöghus, AK. Hela planområdets byggrätt (9 990 m²-vy) ökar med 3 740 m²-vy till 13 730 kvadratmeter våningsyta. Exploateringstalet e, är 0,56. De nya byggnaderna följer samma principer i fråga om byggnadsmassor och placering i terrängen som de nya husen på de intilliggande tomterna. Till den övre delen av sluttningen förläggs två punkthus med sju våningar och ett punkthus med åtta våningar och till den nedre delen av sluttningen förläggs ett lamellhus i tre våningar. Parkeringen koncentreras huvudsakligen till ett parkeringshus och dessutom till markplanet i närheten av Pyttisgränden.

Deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.1.2014.

I enlighet med MBL 62 § har det i Vantaan Sanomat meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åsikter lämnades in av Museiverket, stadsmuseet, HRM och stadens trafikplanering.

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012). Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta (3 100 m²-vy, ca 60 bostäder).



Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden VVO Asunnot Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002191, 52 Skattmans / bostadsområdet Aerola-B, som daterats 13.4.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) ändringskostnaderna betalas av VVO Rakennus Oy, och att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.4.2015 § 40

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002191, 52 Skattmans / bostadsområdet Aerola-B, som daterats 13.4.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) ändringskostnaderna betalas av VVO Rakennus Oy, och att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 13.5–11.6.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 20.4.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Vanda stadsmuseum ombads lämna in ett utlåtande, vilket också gjordes.

Utförda justeringar

På basis av utlåtandet har planbeskrivningen justerats under punkten bebyggd kulturmiljö. Dessutom har det i plankartan gjorts en teknisk justering i fråga om tjockleken på tomtlinjen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 17.7.2015 för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002191, 52 Skattmans / bostadsområdet Aerola-B, som daterats 13.4.2015 och justerats 10.8.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 10.8.2015 § 25

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandet svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002191, 52 Skattmans / bostadsområdet Aerola-B, som daterats 13.4.2015 och justerats 10.8.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 24.8.2015 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 13.4.2015 daterade och det 10.8.2015 justerade förslaget till detaljplaneändring 002191, 52 Skattmans/bostadsområdet Aerola-B.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 13.4.2015, justerad 10.8.2015
- Utlåtande och svar 10.8.2015
- Avtal för byggande av kommunalteknik, detaljplaneändring 002191 Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot, 4.8.2015

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: områdesarkitekt Asta Tirkkonen, tfn 8392 6185
detaljplanerare Seppo Niva, tfn 8392 8044
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi