



Detaljplaneändring 002369, 63 Bäckby/Peltolavägen 9

VD/9428/10.02.04.01/2017

HP/TLA/RIK/NIS/MKU/PJ/KW

I Bäckby, nära Dickursby centrum, planläggs ett nytt bostadsflervåningshus på det område som nu är parkeringsområde. Våningshuset som ligger på Peltolavägen 9 är 5–6 våningar högt och har en byggrätt på 3 960 våningskvadratmeter. En del av innergården täcks och bilplatserna placeras under gårdsdäck. Den totala byggrätten blir 7 460 våningskvadratmeter och exploateringsstalet $e=1,46$.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 63141 i stadsdel 63, Bäckby.

Ändringen gäller en del av kvarteret 63414 i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i Bäckby, väster om Dickursby centrum. Det ligger granne med Purpurbräcksparken, på adressen Peltolavägen 9. Tomt nr 3 som planläggs gränsar i söder till Peltolavägen, i väster till Svalörtsvägen och i öster till Purpurbräcksvägen. I norr utgörs grannen av fastigheten på Purpurbräcksvägen 2.

Den som ansöker om detaljplan

As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Markägare

As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitekten J2 Invest Oy ja Arkkitehtitoimisto HMY Oy deltagit i planförslagets beredningsarbete som konsult för den som ansöker om planändring.

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

Planändringsområdet utgör effektivt bostadsområde (A1) i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar.

Detaljplaneändringen

Planändringen är en del av Dickursby stadsförnyelse, genom vilken bostadsbyggandet utökas i Dickursby centrum och dess omedelbara närhet utmed goda spårvägsförbindelser.

I hörandeskedet var också tomten på Purpurbräcksvägen 2 med i planläggningsområdet, på vilken en del av den nya tilläggsbyggrätten anvisats. Fastighetens ägare ville ändå inte i det här skedet vara med i planändringen.

Planen gör det möjligt att bygga ett nytt fem-sexvånings bostadshus på Peltolavägen 9, där det finns ett parkeringsområde. Byggnaden placeras som en fortsättning på ett våningshus byggt på 1970-talet utmed Peltolavägen och Svalörtsvägen. I hörnet av Peltolavägen anvisas en reservering för en affärslokal. Bilarna placeras huvudsakligen under gårdsdäcket, dit man kör via Svalörtsvägen.

Byggnadens fasader byggs av tegel genom murning på plats. I gatuplanet ska byggas en fyra meter hög stenfotsvåning, som framhävs genom arkitekturen. Två makedoniska tallar i hörnet av Svalörtsvägen markeras för bevarande.



Planområdets areal uppgår till 0,5 ha. Byggrätten ökar från 3 058 våningskvadratmeter i den nuvarande detaljplanen med 4 402 våningskvadratmeter till 7 460 våningskvadratmeter, av vilket 3 960 våningskvadratmeter huvudsakligen anvisas för den nya byggnaden. Den övriga byggrätten kvarstår för den existerande byggnadens bruk. Antalet nya bostäder uppskattas till 67 st. Exploateringstalet e, är 1,46.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 12.6.2018.

Det har meddelats om att planen blivit aktuell i Vantaan Sanomat i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 15 åsikter. I åsikterna från invånarna i området motsatte man sig tilläggsbyggandet på Purpurbräcksvägen 2, ansåg man att det planerade byggandet i sex våningar är för högt och ville man att de ståtliga tallarna bevaras. I åsikterna uttrycktes oro över skuggiga gårdsplaner, skymda sikter och tillräckligheten i fråga om bilplatser.

Åsikterna beaktades och planen begränsades till att endast gälla Peltolavägen 9. Av byggnadsmassan som omfattar sex våningar i sin helhet sänktes den del som vetter mot Svalörtsvägen till fem våningar.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta (4 402 m²-vy, ca 67 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden As Oy Tikkurilan Peltolantie och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 3 (10 000 €) fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 10.12.2018 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002369, 63 Bäckby/Peltolavägen 9, som daterats 10.12.2018, läggs fram 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 (10 000 €) betalas av sökanden As Oy Peltolantie 9.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.12.2018 § 40

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002369, 63 Bäckby/Peltolavägen 9, som daterats 10.12.2018, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,



- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att ändringskostnaderna (10 000 €) betalas av sökanden As Oy Peltolantie 9.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 30.1-28.2.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades sex anmärkningar. I anmärkningarna motsatte man sig att bilplatserna placeras på gården i markplanet. Ett par av dem som lämnade in en anmärkning ansåg också att den nya byggnadens höjd och form var olämplig för platsen och en anmärkande oroade sig för olägenheter under byggandet och gårdsdäckets ändamålsenlighet. Anmärkningarna har beaktats i svaren och en del av bilplatserna på gården har placerats i en parkeringshall, inva- och servicetrafikplatserna på gårdsdäcket och ett par platser i den norra ändan av byggnaden.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.12.2018 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes och ett lämnades in, i vilket man inte hade något att anmärka på planförslaget.

Utförda justeringar

Justeringar har gjorts i plankartan till följd av anmärkningarna. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 1.4.2019 § 10**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar till anmärkningarna ges i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002369, 63 Bäckby/Peltolavägen 9, som daterats 1.4.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Verkställighetsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 12.4.2019.

En teknisk justering i planbestämmelserna

Efter stadsplaneringsnämndens sammanträde 1.4.2019 upptäcktes ett tekniskt fel i avsnittet planbestämmelser och -beteckningar, som har korrigerats före behandlingen i stadsstyrelsen. Planbeteckningarna innehöll tre överflödiga beteckningar (riktgivande områdes- eller områdesdelsgräns, exploateringsstal samt namn på gata eller annat allmänt område), som inte finns på plankartan. Beteckningarna och deras förklaringar har avlägsnats från bilagedokumentationen.



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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar till anmärkningarna i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002369, 63 Bäckby/Peltolavägen 9, som daterats 1.4.2019, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.5.2019 § 15

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002369, 63 Bäckby/Peltolavägen 9, som daterats 1.4.2019 och justerats 29.4.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 1.4.2019, just. 29.4.2019
- Anmärkningar och svar 1.4.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Ritva Kotilainen, tf. områdesarkitekt, tfn 050 310 4267, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 050 302 9298, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)