



Detaljplaneändring 002196 samt ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Mantalsvägen 10-14

KA/614/10.02.04.00/2013
HP/TLA/JOR/CÖ/MKU/LS/ALS

Längs med Mantalsvägen byggs bostäder för omkring 640 invånare på 32 000 kvadratmeter våningsyta för bostäder. Pyttisbäcken som följer Mantalsvägen utnyttjas som ett vattenmotiv i samband med planen. I byggnadernas markplan byggs bostäder av townhouse-typ som öppnar sig i riktning mot Pyttisbäcken och Mantalsvägen. Byggnadernas höjd varierar mellan fem och åtta våningar. Tomternas exploateringsstal är $e = 1,7$ och $e = 2,0$. I Pyttisbäcksparken reserveras plats för omfattande dagvattenbassänger. På området finns ett år 1987 byggt affärslager som ska rivas. Lagret används av företaget Wulff.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 52308 samt rekreatiomsområde, i stadsdel 52, Skattmans. Ändringen gäller en del av kvarteret 52308 och gatuområdet i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 52308, i stadsdel 52 Skattmans.

Området ligger på en dryg kilometers avstånd från Aviapolis tågstation, i stadsdelen Skattmans. Området gränsar till Pyttistådet, Mantalsvägen och yrkesinstitutet Varia.

Den som ansöker om detaljplan

Wulff-yhtiöt, Alpha I Oy

Markägare

Området som planläggs ägs av företaget Wulff-yhtiöt, Alpha I Oy och Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Vid beredningen av planförslaget har, utöver stadens egna sakkunniga, Sigge arkkitehdit verkat som markägarens konsult.

Ansökningar som bifogats till planen

I samband med denna detaljplaneändring gjordes även detaljplaneändring nr 002323.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet angett som område för industrifunktioner (T). I generalplanen 2020 som är under beredning är området markerat bostadsdominerat centrumområde (AC). Längs med Mantalsvägen löper en rekreatiomsområdesförbindelse. Hela planområdet utgör en zon för hållbar tillväxt.

Den gällande detaljplanen håller för området Aviapolis del på att utlöpa. Markanvändningsplanerna för Aviapolis har förändrats totalt från det att generalplanen gjordes upp. I planeringen av Aviapolis har man redan länge utgått från en stad med blandade funktioner, i flygplatsens närhet, där bostäder, arbetsplatser och rekreation stöder varandra. Denna nya syn på området Aviapolis har redan presenterats i flera planer för området. I landskapsplanen för Nyland har området angetts som ett område för tätortsfunktioner som förtätas. I den nya generalplanen för Vanda 2020 anges området som bostadsdominerat centrumområde (AC). I planstommen för Aviapolis är planområdet markerat



boendedominerat område för blandade centrumfunktioner. Detaljplaneförslaget är i linje med dessa nyare planer för markanvändningen i området.

Detaljplaneändringen

Användningsändamålet ändras från industriområde T-3 och gatuområde till område för bostadsvåningshus AK, kvartersområde för bilplatser LPA samt park VP.

I enlighet med planstommen för Skattmans planeras på området flervåningsboende av stadskaraktär. Dessutom planeras på området ett parkeringshus som betjänar boendet.

Pyttisbäcken som följer Mantalsvägen utnyttjas som ett vattenmotiv i samband med planen. Pyttisbäcken får ett stadsaktigt uttryck mot gatan medan det i riktning mot tomten anläggs en låglänt flödesäng. Trottoarerna på Mantalsvägens västra sida utgörs av parkstråk. I områdets nordöstra hörn bevaras Pyttisbäcken i naturligt tillstånd och samtidigt bevaras en del av björkarna på området. I Pyttisbäcksparken reserveras plats för omfattande dagvattenbassänger.

I byggnaderna på markplan byggs bostäder av townhouse-typ som öppnar sig i riktning mot Pyttisbäcken och Mantalsvägen. På kvartersgårdarna anläggs lekplatser och ekonomibyggnader, i vilka man bland annat kan bygga bastur. På parkeringsanläggningens tak planeras växthus och andra planteringar.

Totalt byggs det 32 000 kvadratmeter ny våningsyta för bostäder. Då planen förverkligas kan omkring 640 nya invånare flytta till området. Byggnadernas höjd varierar mellan fem och åtta våningar.

På området finns ett år 1987 byggt affärslager som används av företaget Wulff. Lagret ska rivas.

För rekreationsområdets, gatornas och kvartersområdenas del följer planförslaget planstommen för Aviapolis, arbetet med Veromiehen Verkot samt generalplanen 2020 som är under beredning.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 4.7.2017.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Utgående från programmet för deltagande och bedömning inbegärdes åsikter senast 5.5.2017 (MBL 62 §) och 7 åsikter inlämnades.

- Wihuri Oy meddelade att deras verksamhet förorsakar buller och är därmed inte förenlig med boende.
- Vanda Energi meddelade att det i planområdet måste göras reserveringar för fastighetstransformatorer.
- HRM meddelade att det inom planändringsområdet finns gamla distributions- och stamledningar för vattenförsörjningen som måste flyttas innan byggnationen kan inledas. I de kommande planeringsfaserna måste man ha ett nära samarbete med HRM:s vattenförsörjningsexperter.
- Inga övriga åsikter inlämnades med avseende på planen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och vid planeringen produceras ny bostadsvåningsyta på 33 000 m²-vy, ca 640 bostäder.



Till detaljplaneändringen hänför sig två verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökandena Wulff-yhtiöt och Alpha I Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 260 €), sammanlagt 19 260 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 16.9.2019 § 10

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 16.9.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002196 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Mantalsvägen 10–14 läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåanden, och att
- b) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökandena Wulff-yhtiöt och Alpha I Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1260 €), sammanlagt 19 260 €
- d) protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omgående vid sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.9.2019 § 29

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) det 16.9.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002196 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Mantalsvägen 10–14 läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökandena Wulff-yhtiöt och Alpha I Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1260 €), sammanlagt 19 260 €
- d) omgående vid sammanträdet justera och godkänna protokollet för denna paragrafs del.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.9–23.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.9.2019 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåanden. Fyra utlåanden begärdes och fyra utlåanden inkom (NTM-centralen i Nyland, Helsingforsregionens trafik HRT, Helsingforsregionens miljötjänster HRM, samt Vanda Energi). Utlåandena och svaren på



dessa har ingått i redogörelsen för detaljplaneändringen samt i en separat sammanställning av utlåtandena.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har inga ändringar gjorts i plankartan och i bestämmelserna har det utförts justeringar av teknisk art. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 4.11.2019 § 18

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) det 4.11.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002196 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Mantalsvägen 10–14 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalen som anknyter till detaljplaneändringen undertecknades 8.11.2019 respektive 24.11.2019.

Stadsstyrelsen 9.3.2020 § 28

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) det 4.11.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002196 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Mantalsvägen 10–14 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 23.3.2020 § 16

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002196 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/ Mantalsvägen 10–14, som daterats 4.11.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 4.11.2019
- Utlåtanden och svar 4.11.2019



Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8975, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Carita Ölander, detaljplanearkitekt, tfn 043 826 7039, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)