



Detaljplaneändring 002357 samt ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Pyttistådet 15

VD/8326/10.02.04.00/2017
HP/TLA/ JOR/CÖ/MKU/LS/AP

Runt Pyttisbäcken planeras bostadsbyggande 23 000 m²-vy för cirka 460 invånare. Pyttisbäcken och den lilla forsen omges av ett grönområde med friluftsleder och vistelseplatser. Bostadsbyggandet ska i fråga om skala och proportioner anpassas till den fina naturen och det nuvarande byggnadsbeståndet för att passa in. Kvarterens exploateringstal är $e = 1,2$.

Detaljplaneändringen gäller delar av kvarteren 52250 och 52306 samt rekreationsområde i stadsdel 52, Skattmans.

Ändringen gäller en del av kvarteret 52250 i stadsdel 52, Skattmans, i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller delar av kvarteren 52250 och 52306, i stadsdel 52 Skattmans.

Området ligger på en dryg kilometers avstånd från Aviapolis tågstation, i stadsdelen Skattmans. Området gränsar i söder till Pyttistådet, i öster till luftfartsinstitutet och i väster till flervåningsbyggnation.

Den som ansöker om detaljplan

Posiber Oy/Vianor Oy

Markägare

Området som planläggs ägs av företagen Posiber Oy/Vianor Oy, Kiinteistö Oy Fly Pyhtää, Kiinteistö Oy Air Pyhtää, Kiinteistö Oy Pyhtääankorventie 19, Peseba Oy och Finavia.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto HMW Oy och arkkitehtitoimisto Kanttia 2 deltagit i planförslagets beredningsarbete som konsulter. Planläggningsarbetet har gjorts inom staden.

Ansökningar som bifogats till planen

Detaljplaneändring 002362, 52 Skattmans/Pyttistådet 15. Sökande Kiinteistö Oy Pyhtääankorventie 19.
Detaljplaneändring 002361, 52 Skattmans/Pyttistådet 15. Sökande Kiinteistö Oy Air Pyhtää Vantaa och Kiinteistö Oy Fly Pyhtää Vantaa.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet arbetsplatsområde (TP). I generalplanen 2020 som är under beredning är området markerat bostadsdominerat centrumområde (AC) och område för lagerverksamhet (TY). Längs med Pyttistådet löper en rekreationsområdesförbindelse.

Den gällande detaljplanen håller på att utlöpa för området Aviapolis del. 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 vision om Aviapolisområdet ser man i landskapsplanen för Nyland där planområdet är ett område för tätortsfunktioner som förtätas, och i generalplanen som är under beredning där hälften av området är bostadsdominerat centrumområde



(AC). För rekreationsområdets, gatornas och kvartersområdenas del följer planförslaget också arbetet med Veromiehen Verkot.

I planstommen för Aviapolis är planområdet rekreationsområde och gatuområde. Rekreationsområdet har beaktats i detaljplaneändringen så att man låtit det nuvarande grönskande området runt Pyttisbäcken vara ett rekreationsområde helt och hållet. I kvartersområdet finns också mycket grönt, stora innergårdar och grönbyggande bland annat på parkeringsanläggningens vägg.

Detaljplaneändringen

Genom detaljplanen ändras kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (T) till kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK) och närrekreationsområde (VL). I området planeras boende med fokus på Pyttisbäcken och det omgivande grönområdet med sina vattendrag, träd och planteringar. Den existerande naturen bevaras. Utmed Pyttisbäcken planeras det en friluftsled och vistelseplatser samt en bro över bäcken. Boendet anpassas till den fina naturen i området och det nuvarande byggnadsbeståndet vad gäller skala och proportioner. Bostadsgårdarna är skyddade och öppnas upp mot parken.

I området planeras dessutom ett parkeringshus i tre våningar som betjänar boendet. Planerna för området är att bygga 23 000 kvadratmeter ny våningsyta för bostäder. Om planen förverkligas kunde omkring 460 nya invånare flytta till området. Byggnadernas höjd varierar mellan fyra och sex våningar.

Väster om Pyttisbäcken ligger två industriproduktionsbyggnader som byggts år 1974. I områdets norra kant ligger affärslager som byggts år 1962 och 1986. I södra delen av området ligger en industribyggnad som byggts år 1966. I området finns också ett lågt lager och en liten bostadsbyggnad som byggts 1960.

Det är meningen att dessa ska rivas och i stället byggas nya flervåningsbostadshus.

Det har utarbetats en planbestämmelse som följer områdets bullerutredning om att bostäderna i kvarter 52250 på tomt 16, på våningarna 3–6 där fasadernas bullernivåer överskrider 60 dB, ska öppnas mot två väderstreck. Balkongerna ska inglasas.

För rekreationsområdets, gatornas och kvartersområdenas del följer planförslaget arbetet med Veromiehen Verkot (Stadsplaneringsnämnden 20.8.2018 § 7).

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 7.2.2018.

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 23.2.2018 (MBL 62 §) och 7 åsikter inlämnades.

- Wihuri Oy meddelade att deras verksamhet förorsakar buller och är därmed inte förenlig med boende.
- Finavia meddelade att höjden på byggandet får vara högst 30 m i området.
- Inga övriga åsikter inlämnades med avseende på planen.

Planutkastet presenterades på invånarmötet 18.9.2018 på Varia yrkesinstitut.



Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig fyra verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Posiber Oy/Vianor Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2250 €), sammanlagt 20250 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 30.9.2019 § 6

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002357 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Pyttistådet 15, daterade 30.9.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Posiber Oy/Vianor Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2250 €), sammanlagt 20250 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 7.10.2019 § 28

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002357 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Pyttistådet 15, daterade 30.9.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Posiber Oy/Vianor Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2250 €), sammanlagt 20250 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 23.10–21.11.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 7.10.2019 att berättiga stadsplaneringen till att be om nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och tre utlåtanden inkom från NTM-centralen i Nyland, Helsingforsregionens



miljötjänster (HRM) och Finavia Abp. Utlåtanden och svaren på dessa har presenterats i beskrivningen av detaljplaneändringen och i en separat sammanfattning av utlåtandena.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har inga ändringar gjorts i plankartan.

Följande ändringar har gjorts i bestämmelserna:

Bullerbestämmelsen för kvarter 52250 korrigeras så att den gäller tomterna 18 och 19. Det läggs till att lägenheterna också ska öppnas upp mot det hållet som är tyst och följer riktvärdena.

I balkongbestämmelserna läggs till att riktvärdena för buller ska uppnås på balkongerna.

Fel av teknisk natur har korrigerats i beskrivningen.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 17.3.2020 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002357 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Pyttistådet 15, som daterats 17.3.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Tekniska justeringar

Efter stadsplaneringsnämndens möte har man korrigerat det ouppdaterade talet 23 700 m²-vy för våningsytan i den sammanfattade statistiken på sidan 32 i beskrivningen av detaljplaneändringen. Den rätta våningsytan som detaljplaneändringen medför är 23 000 m²-vy i enlighet med stadsplaneringsnämndens beslut.

Avtal

De fyra markanvändningsavtal som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 22.4.2020.

Stadsstyrelsen 4.5.2020 § 14

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002357 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Pyttistådet 15, som daterats 17.3.2020, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 18.5.2020 § 22

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002357 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/ Pyttistådet 15, som daterats 17.3.2020.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 17.3.2020 (II)
- Utlåtanden och svar 17.3.2020

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)

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