



Detaljplaneändring 002290 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 82 Mikkola / Mikkola utvidgningsområde

VD/9442/10.02.04.00/2015
HW/TLA/VKA/LLÖ/VIK/LS/AP

Detaljplaneändringen möjliggör placering av åtta nya flervåningshus invid Pihkalavägen, i kvarteret 82009 som ligger söder om Sydostpassagen. I området är det möjligt att placera 20 450 våningskvadratmeter (m²-vy) ny bostadsbyggnation. Byggandet koncentreras till området utmed Pihkalavägen, och avgränsar gaturummet. Byggnadernas tillåtna höjd är 5–8 våningar och de två högsta byggnaderna placeras i hörnet av Pihkalavägens och Sydostpassagens korsning samt invid Saturnusbrinken. Byggandet intill Sydostpassageparken består av punkthus som begränsar utsikterna så lite som möjligt. En omfattande helhet av vistelsegårdar bidrar till att den interna trivseln i bostadskvarteret ökar, till helheten hör en dagvattengård som är gemensam för tomterna.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 82009 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 82, Mikkola, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 82009 i stadsdel 82, Mikkola.

Området är beläget i stadsdelen Mikkola, i korsningen av Sydostpassagen och Pihkalavägen. Avståndet till Korso områdescentrum är cirka 2,5 km. Området avgränsas i norr av Sydostpassagen, i öster av Pihkalavägen, i söder av egnahemskvarteren i Matar 80107 och 80109 och i väster av Saturnusbrinken. Planläggningsområdet har en areal på omkring 7,8 ha.

Sökande

Vanda stad, Sato-asunnot Oy (002440)

Markägare

Vanda stad, Sato-asunnot Oy

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne medverkat som konsult för Oy Sato-Asunnot Oy vid beredningen av planen.

Planen har gjorts inom staden.

Ansökningar som bifogats till planen

Sato-Asunnot Oy:s ansökan om planändring 002440 behandlas i anslutning till detta arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett effektivt bostadsområde (A1) och ett närrekreationsområde (VL).

I den av stadsfullmäktige 25.1.2021 godkända generalplanen (inte vunnit laga kraft) är området bostadsområde (A) och närrekreationsområde (VL).

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen möjliggör placering av åtta nya flervåningshus invid Pihkalavägen, i kvarteret 82009 som ligger söder om Sydostpassagen. I området är det möjligt att placera 20 450 våningskvadratmeter (m²-vy) ny bostadsbyggnation. Byggandet koncentreras till området utmed



Pihkalavägen, och avgränsar gaturummet. Byggnadernas tillåtna höjd är 5–8 våningar och de två högsta byggnaderna placeras i hörnet av Pihkalavägens och Sydostpassagens korsning samt invid Saturnusbrinken. Byggandet intill Sydostpassageparken består av punkthus som begränsar utsikterna så lite som möjligt. En omfattande helhet av vistelsegårdar bidrar till att den interna trivseln i bostadskvarteret ökar, till helheten hör en dagvattengård som är gemensam för tomterna. I och med detaljplaneändringen utvidgas kvarteret 82009 i enlighet med den gällande generalplanen (2007) till flervåningshusområdet som i den nuvarande generalplanen anvisats som närrekreations- och gatuområden. Gränserna till tomt 2 som ägs av staden och är obebyggd ändras, exploateringstalet höjs och ansluts till den nya byggnadshelheten. Pihkalavägens gatuområdesgränser ändras så de motsvarar Pihkalavägens översiktsplan som gjordes år 2015 och uppdaterades i samband med planarbetet. Planen möjliggör även placering av en underfart på den plats som anvisats i Pihkalavägens uppdaterade översiktsplan.

I samband med planändringen har man försökt bevara Sydostpassageparkens område så brett som möjligt. Friluftsleden som går genom planändringsområdet i Pihkalavägens riktning ersätts med en cykel- och gångled i anslutning till Pihkalavägen. Kvartersområdet är kuperat och går ner mot Pihkalavägen i sydost. Cirka hälften av boendeparkeringen placeras i markplanet och hälften på anvisade parkeringsdäck i sluttningen. Området beräknas få 350 bostäder och 700 invånare (1 invånare/35 m²).

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 8.4.2020.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Elva åsikter lämnades in. Sex lämnades in av myndigheter, en av en förening och fyra av privatpersoner.

Något möte om planen har inte hållits. En videopresentation av planändringen har funnits till påseende på stadens webbsidor. Videon har setts 915 gånger under framläggningstiden.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och planeringen resulterar i ny bostadsvåningsyta (20450 m²-vy, ca 350 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Sato Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (20 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), gällande ansökningen 002440 som ingår i planändringen 02290, sammanlagt 21 100 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2021 § 6

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002290 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 82 Mikkola / Mikkola utvidgningsområde, som daterats 13.4.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,



- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Sato Oy betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), gällande ansökningen 002440 som ingår i planändringen 02290, sammanlagt 21 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.4.2021 § 22

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002290 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 82 Mikkola / Mikkola utvidgningsområde, som daterats 13.4.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Sato Oy betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen 1100 €), gällande ansökningen 002440 som ingår i planändringen 02290, sammanlagt 21 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 5.5–3.6.2021 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 24.6.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 11 utlåtanden och 4 lämnades in. Utlåtanden inlämnades av Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry, Vanda Energi och Vanda Energi Elnät Ab, Nylands NTM-central och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM). Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry:s utlåtande ledde inte till något justeringsbehov. Vanda Energis och Vanda Energi Elnät Ab:s utlåtande förutsatte att byggnadsytan för en transformator läggs till i plankartan. HRM:s utlåtande förutsatte att utöka platsreservationen för en pumpstation och byta dess plats. Utlåtandet av Nylands NTM-central förutsatte preciseringar i planändringen vad beträffar bullerbekämpningen samt i anslutning till planbeskrivningens bedömningar av konsekvenser.

Utförda justeringar

Några justeringar vad gäller buller har gjorts i planbestämmelserna utifrån NTM-centralens utlåtande: Bestämmelsen som gäller inglasning av balkonger ändrades till följande: "Balkongerna i bostäderna på tomterna 6, 7 och 8 ska inglasas", varvid bestämmelsen också gäller fasaderna på "skyddssidan". En bestämmelse som gäller den högsta våningen i byggnaden med åtta våningar på tomt 6 lades till: "Bostäderna ska planeras antingen så att de inte öppnar upp endast mot en fasad där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid, eller så ska det säkerställas i planeringen att bullernivån vid fasaden minskas genom tekniska åtgärder." Beteckningen för det nordligare riktgivande le-området på tomt 6 avgränsades så det blev mindre. Bestämmelsen som gäller



byggandet av bullerskydd preciserades enligt följande: "I samband med anläggningen av lek- och vistelseområdena ska sådana carportar, murar och andra gårdskonstruktioner som är nödvändiga med tanke på bullerbekämpningen i områdena byggas i en höjd som anvisas i bullerutredningen och är tillräcklig med avseende på bullerbekämpningen."

Utifrån utlåtandet av Vanda Energi och Vanda Energi Elnät Ab kompletterades plankartan med vm-byggnadsytan för en transformator. Utifrån HRM:s utlåtande utökades pumpstationens byggnadsyta (riktgivande "et") och dess plats flyttades cirka 25 m mot sydväst. Platsändringen minskar också på eventuella luktolägenheter för invånarna.

Små förändringar som gjorts i plankartan är att punkthusens byggarealer på tomterna 6,7 och 8 utvidgades 0,5–1 m, för att planen skulle kunna genomföras på ett smidigare sätt. På grund av att pumpstationens plats ändrades gjordes små förändringar i kvarterområdets gränser, gränsen mellan tomterna 6 och 7 flyttades cirka 1,5 m och var och en av lamellerna i Pihkalavägens riktning på tomterna 6 och 7 förkortades 1 m. Dessutom lade man till pilar i två av lamellernas ändor, med vilka man säkerställer att området mellan husen är tillräckligt smalt med avseende på bullerbekämpningen. Stället för den riktgivande beteckningen i anslutning till dagvattengårdens dike (wp) preciserades och bestämmelsen kompletterades med tilläggsbeteckningen "beteckningen är bindande, men platsen riktgivande". På så sätt säkerställer man att dagvattenmotivet genomförs.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

I beskrivningen av detaljplaneändringen har styckena 3.4 (Alternativ till detaljpanelösningen) samt konsekvensbedömningen vad gäller buller och beredskap inför klimatförändringen (styckena 4.4.1 och 4.4.3) uppdaterats i enlighet med utlåtandet som inlämnades av Nylands NTM-central. Uppgiften om transformatorn (vm) lades också till.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2021 § 18

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002290 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 82 Mikkola / Mikkola utvidgningsområde, som daterats 17.8.2021 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 26.8.2021.

Stadsstyrelsen 6.9.2021 § 38

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,



- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002290 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 82 Mikkola / Mikkola utvidgningsområde, som daterats 17.8.2021, till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.9.2021 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002290 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 82 Mikkola / Mikkola utvidgningsområde, som daterats 17.8.2021.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 17.8.2021
- Utlåtanden och svar 17.8.2021

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besväransvisning

Närmare information:

Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 040 750 7339, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

Linnea Löytönen, detaljplanearkitekt, tfn 040 487 1184, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi