



Detaljplaneändring 002204 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälseparkens kvarter

VD/2098/10.02.04.01/2013
HP/TLA/APE/MHÅ/SRU/ET/JP/AP

Till stadsdelen Skattmans byggs bostäder för ca 1 450 nya invånare samt kontors- och affärslokaler. Gång- och cykeltrafikförbindelserna förbättras. Frälseparkens areal minskar en aning. Bostadsbyggandets omfattning utgör 58 000 m²-vy och affärs- och kontorsbyggandet 8 000 m²-vy. För daghem reserveras dessutom minst 800 m²-vy.

I samband med denna detaljplaneändring genomförs också detaljplaneändring nr 002205, Skattmans.

Detaljplaneändringen gäller kvartersområde för flervåningshus, kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, kvartersområde för bilplatser, park, gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik samt gatuområde i stadsdel 52, Skattmans. I den detaljplan som upphävs gäller ändringen kvartersområden för kontorsbyggnader, kontors- och/eller hotellbyggnader, parkområde samt gatuområde reserverat för gångtrafik i stadsdel 52, Skattmans.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 52121.

Området ligger ca 1–1,2 kilometer sydost från Aviapolis station. Området gränsar i norr till Dickursbyvägen, i väster till Arvsvägen och i söder till Örevägen. I öster gränsar området till Frälsevägen och granntomterna.

Den som ansöker om detaljplanen
Lemminkäinen Hus Ab.

Ansökningar som bifogats till planen
Planändringen: Lemminkäinen Hus Ab och Vanda stad.

Markägare
Lemminkäinen Hus Ab och Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Vuorelma Arkkitehdit, Sito Oy och Helimäki Akustikot Oy deltagit i beredningen av planförslaget i egenskap av konsulter anställda av Lemminkäinen Hus Ab.

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för boende och arbetsplatser (A/TP). En riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik har anvisats för Dickursbyvägen. Området för detaljplaneändringen ligger i flygbullerzonen m3 (L_{den} 50–55 dB).

Aviapolis dispositionsplan
Stadsfullmäktige godkände dispositionsplanen för Aviapolis 18.4.2016 som grund för den fortsatta planeringen. I dispositionsplanen är området ett område för blandade centrumfunktioner och rekreationsområde. I området reserveras plats för lokala tjänster.

Detaljplaneändringen
När man utarbetat dispositionsplanen har detaljplaneändringen använts som ett testunderlag för idéer och tankar kring Aviapolis dispositionsplan. Området är i dag obebyggt. Byggnaderna gränsar till gator och gatulika parkeringsområden, vilket bidrar till en stadslig miljö och rimligt stora tomtexploateringsstal alltmedan byggnadernas våningstal ändå hålls på en måttlig nivå och gårdsplanerna hålls gröna och lummiga. Detaljplaneändringens exploateringsstal varierar mellan $e = 1,79$ – $2,07$.

På detaljplanens ändringsområde byggs flervåningsbostadshus med fyra till åtta våningar med affärer i stenfoten på bostadshuset samt affärs- och kontorsbyggnader. En lösning med slutna kvarter inbegriper lugna gårdsplaner och stänger ut trafiken och buller från byggarbetena som pågår runt omkring. Bostadsbyggandets omfattning utgör 58 000 m²-vy och affärs- och kontorsbyggandet 8 000 m²-vy. För daghem reserveras minst 800 m²-vy och utmed Dickursbyvägen och Örevägen byggs affärs- och verksamhetslokaler. Området kommer att ha ca 1 450 invånare.



Eftersom dispositionsplanens bärande idé är en promenadvänlig kvartersstad, planläggs gångvägar genom att anvisa ett nytt gatuområde för gång- och cykeltrafik som korsar nuvarande kvarter från Dickursbyvägen till Frälseparken samt allmänna gångvägar som går genom bostadskvarteren. Omgivande gatuområden har breddats för att kunna bygga separata trottoarer och cykelvägar. Med detaljplaneändringen fastställer man att det vid byggandet av gathörnen ska fästas särskild uppmärksamhet vid miljöns kvalitet och arkitekturen.

Bilplatserna placeras i parkeringshus och gatulika parkeringsområden som omges av trottoarer och trädplanteringar. Staden kan dessutom anvisa gäst- och kundparkeringsplatser utmed gatorna där de bäst betjänar kunder som besöker affärerna och lokalerna i markplan.

Användningsändamålet för planändringsområdet ändras från nuvarande kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) och kvartersområde för kontors- och/eller hotellbyggnader (KTL-2) samt gatuområde reserverat för gångtrafik till kvartersområde för flervåningshus (AK), kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområde för bilplatser (LPA), gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik samt gatuområde. Frälseparkens areal minskar en aning.

Planområdets totala areal är ca 5,86 hektar. Av detta är ca 2,95 ha kvartersområde för flervåningshus (AK), ca 0,36 ha är kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), ca 0,71 ha är kvartersområde för bilplatser (LPA), ca 1,13 ha är park (VP) och ca 0,71 ha är gatuområden.

Projektet förtätar stadsstrukturen, vilket är viktigt med tanke på ekonomin. Det är också beläget utmed kollektivtrafikens stamlinje. Projektet följer stadens mål.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 2.11.2015.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta åsikter lämnades in:

- Mellersta Nylands räddningsverk påminde om brandsäkerheten, räddningsvägar och saker som måste beaktas vid byggandet av lyftplatser. Gång- och cykelvägar och friluftsleder kan inte användas som räddningsvägar. I samband med planeringen av gator och tomtanslutningar måste adressernas tydlighet och logik beaktas.
- HRM påminde om att ledningarna i den norra delen av Örevägen ska beaktas i planeringen.
- HRT anser det som en bra sak att bygga invid goda kollektivtrafikförbindelser. Reserveringar för spårväg ska beaktas i gatuplaneringen.
- Vanda Energi Elnät Ab påpekade att det behövs utrymmen för två fastighetstransformatorer. Fjärrvärmenätet hade ingenting att anmärka.
- Elisa Abp:s kablar på Arvsvägen torde flyttas innan byggarbetena inleds. Det förhandlas med Vanda stad om ersättningarna för flyttningarna.

Vanda stadsmuseum, Museiverket och Caruna hade ingenting att anmärka om.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av verkställighetsavtal. Avtalen ska undertecknas 24.3.2017.

Stadsplaneringsnämnden 10.10.2016 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 10.10.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002204 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälseparkens kvarter, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåenden.
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Lemminkäinen Hus Ab betalar ändringskostnaderna (18 000 □), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2 910 □), sammanlagt 20 910 □.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 24.10.2016 § 30

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 10.10.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002204 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Frälseparkens kvarter, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Lemminkäinen Hus Ab betalar ändringskostnaderna (18 000 □), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2 910 □), sammanlagt 20 910 □.

Behandling:

Det konstaterades att tekniska justeringar har gjorts i plankartan. AK-området bredvid Dickursbyvägen har kompletterats med en byggrätt (10 9000 m²-vy) och tomtnumren har korrigerats i anmärkningarnas och bestämmelsernas texter.

Därtill ändrades datumet i beslutsförslagets punkt a) till 24.10.2016.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att

- a) lägga fram det 24.10.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002204 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Frälseparkens kvarter, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Lemminkäinen Hus Ab betalar ändringskostnaderna (18 000 □), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (2 910 □), sammanlagt 20 910 □.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 9.11–8.12.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar. Planändringen presenterades för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 7.9.2016.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 24.10.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Åtta utlåtanden begärdes och fem stycken inlämnades.

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland framförde i sitt utlåtande att det finns skäl att komplettera bullerbestämmelsen för balkongerna med de maximala riktvärdena för bullernivåer i uteområdena i enlighet med statsrådets beslut. Riktvärdena för bullernivåer ska uppnås vid alla byggnadsfaser, både på uteplatser och i bostadslägenheter. Eventuella störningar p.g.a. skakningar borde kontrolleras och förhindras vid behov.
- HRM framförde att Dickursbyvägens öppna dike förses med rör på projektets bekostnad. Närheten till vatten och avloppsrör i området utmed Örevägen ska beaktas i den mer detaljerade planeringen. Det finns skäl att ta bort den planerade rörflyttningen till Frälseparken från bilagskartan i den preliminära planen för vattentjänsterna.
- Vanda Energi Ab påminde i sitt utlåtande om att området behöver två fastighetstransformatorer. Ifall elnätets markkablar eller fjärrvärmeledningar måste flyttas, ska detta ske i enlighet med Vanda stads och Vanda Energis samarbetsavtal.
- HRT samt Vanda stad/Verksamhetsområdet för social- och hälsovård hade ingenting att anmärka om.
- Vanda stad/Bildningsväsendets verksamhetsområde, Mellersta Nylands räddningsverk och Elisa Abp gav inget utlåtande.

Utförda justeringar

Kvartersområdet för flervåningshus fick ytterligare en planbestämmelse: *"I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus."*



Planbestämmelsen om inglasning av balkongerna i kvartersområdet för flervåningshus "Alla balkonger ska inglasas" kompletteras med meningen "Balkongerna ska inglasas så att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls".

Kartan för den preliminära planen för vattentjänster kontrolleras.

Bestämmelserna för vattentjänsternas preliminära plan kompletterades också med: "*Minst 0,5 % av våningsytan ska anvisas för gemensamma klubb- eller hobbylokaler för de boende. "Klubb- eller hobbylokalerna får placeras så att de koncentreras till en och samma plats i kvarteret."* samt "*I fasaderna ska färgmättade, naturenliga färgnyanser som är åldersbeständiga användas*". Den tvingande bestämmelsen gällande byggandet av grönrums utmed Örevägen ändrades till "*En del av bostäderna ska förses med ett grönrums som ska bilda en kontrast mot fasaden*", eftersom det visade sig att temperaturen i bostadsutrymmena bakom grönrums utmed Örevägen med fasaden mot söder har sommartid stigit över det tillåtna.

Bestämmelsen gällande den högsta våningen i LPA-områdets parkeringsanläggning preciserades: *Parkeringsanläggningens taklandskap ska utgöra en arkitektonisk helhet, en femte fasad.* Parkeringsanläggningens översta parkeringsnivå får förses med tak."

Vidare preciserades ordformen hos några bestämmelser för att göra tolkningen så entydig som möjlig.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning. Områdets markägare har hörts i fråga om de justeringar som gjorts. (MBF 32 §)

Justeringar i planredogörelsen

Till planredogörelsen bifogades en ny karta för vattentjänsternas preliminära plan.

Stadsplaneringsnämnden 13.3.2017 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- förslaget till detaljplaneändring nr 002204 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälseparkens kvarter, som daterats 13.3.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.3.2017 § 29

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och
- föra förslaget till detaljplaneändring nr 002204 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälseparkens kvarter, som daterats 13.3.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att biträdande stadsdirektör Hannu Penttilä redogjorde för ärendet i början av sammanträdet.

Efter att föredragningslistan publicerats har en teknisk justering gjorts i redogörelsen för detaljplaneändringen. Den uppdaterade redogörelsen medföljer som bilaga till detta protokoll.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att

- ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- föra förslaget till detaljplaneändring nr 002204 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälseparkens kvarter, som daterats 13.3.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.



Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Stadsfullmäktige 27.3.2017 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002204 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälseparkens kvarter, som daterats 13.3.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 13.3.2017, 20.3.2017 justerad
- Utlåtanden och svar 13.3.2017 / 002204

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Anitta Pentinmikko, områdesarkitekt, tfn 8392 2677
Merja Häsänen, detaljplanerare, tfn 8392 2127
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi