



## Detaljplaneändring 002373, 52 Skattmans / Annefred södra

VD/9822/10.02.04.00/2017

HP/TLA/JOR/CTA/JJU/MKU/HY-L/EA

**Genom detaljplaneändringen ändras de nuvarande kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader och -anläggningar samt hotellbyggnader till kvartersområden för flervåningshus, bilplatser, centrumfunktioner och allmänna byggnader. I det för närvarande obebyggda området placeras urbana bostadskvarter för ca 1200 invånare, allaktivitetsbyggnaden Atomi, parkområden samt gatu- och torgområden. Bostadsbyggande på totalt 56 440 m<sup>2</sup>-vy anvisas för kvartersområdena AK. Byggrätten är 11 000 m<sup>2</sup>-vy i Y-kvarteret och 5000 m<sup>2</sup>-vy i C-kvarteret. Byggandet omfattar totalt 72 440 m<sup>2</sup>-vy.**

**Detaljplaneändringen** gäller kvarteren 52323 och 52328–52334 samt gatu-, torg- och rekreationsområden i stadsdel 52 Skattmans.

**Området ligger** i stadsdelen Skattmans. Området gränsar i norr delvis till Mantalsvägen samt Mantalsparkens norra kant i enlighet med den nuvarande planen, i söder till Örevägen, i östra delen till Mantalsgränden samt i väster till kvarteret 52127 som är under uppbyggnad. Till Aviapolis tågstation är det ca 1,5 km och till flygplatsen ca 2,5 km. Området har en storlek av ca 12,4 ha.

### **Sökande**

Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy och Vanda stad.

### **Markägare**

Det nuvarande kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader ägs av Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / YIT Suomi Oy. Vanda stad äger det nuvarande kvarteret för hotellbyggnader, parkområdet samt gatuområdena. Ett litet avsnitt av Mantalsgränden ägs av Kiinteistö Oy Gasuri/Etra Trading Oy.

### **Beredning**

Utöver stadens egna sakkunniga har ARK-House Arkkitehdit Oy samt Aino Landscaping Oy deltagit i beredningen av planförslaget i egenskap av konsulter till YIT Rakennus Oy. Sitowise har varit konsult i översiktsplaneringen av gator och vattentjänster samt planeringen av parkområden.

### **Ansökningar som bifogats till planen**

Området omfattar ansökan om planändring 002373 i sin helhet samt en del av området i ansökan om planändring 002389.

### **Generalplanen**

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett bostads- och arbetsplatsområde (A/TP). Frälsevägen har en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik. Området ligger i flygbullerzon m3 (Lden 50–55 dB), vilket inte begränsar placeringen av funktioner men inverkar på konstruktionernas ljudisoleringsbehov. Projektet överensstämmer huvudsakligen med den gällande generalplanen.

I utkastet till generalplan 2020 är planändringsområdet ett bostadsdominerat centrumområde (AC) vars boende och funktioner baserar sig på den planerade spårvägsförbindelsen. Stadsstyrelsen har godkänt det nya utkastet till generalplan 11.02.2019. Planprojektet överensstämmer med utkastet till



generalplan. En rekreationsområdesförbindelse går genom området. Området tangeras av en spårväg på Frälsevägen.

## Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen omfattar en del av kvarteren i tävlingsområdet Aviapolis Urban Blocks samt park- och gatuområden. Detaljplanen utgår från utkastet till detaljplaneändring som utarbetats för hela tävlingsområdet (nr 052500), i vars planering planerare från Mandaworks AB och MASSLab LDA har deltagit. Den mer detaljerade planeringen inför detaljplaneändringen har fortsatt i samarbete med arkitekter från YIT Rakennus Oy och Ark-House arkkitehdit Oy. Detaljplaneändringen följer dispositionsplanen för Aviapolis.

I och med planen får planeringsområdet varierande och urbana bostadskvarter, 2 st. parkeringshus samt allaktivitetshuset Atomi där ett daghem, en enhetsskola och en ungdomsgård placeras. Man får variation i bostadskvarterens funktioner genom att koncentrera gemensamma utrymmen för de boende, hobbylokaler, affärslokaler samt eventuella arbetsutrymmen till kvarterens stenfot.

Målet med planeringen har varit att av området skapa ett framtida högklassigt bostadsområde som är promenadvänligt, levande och urbant och som starkt präglas av grönska, ekologiska aspekter och resurssmarthet. Miljöns fysiska och funktionella mångsidighet har båda varit en del av planeringen redan i planens utkaststadium.

Kvarteren för bostadshus är slutna kvarter genom vilka man åstadkommer en urban omgivning, ett effektivt byggande och lummiga innergårdar som skydd mot buller från trafik och byggande i omgivningen. I kvarteren skapas mångsidighet med avseende på stadsbilden genom varierande våningstal (II1/2-VIII), byggnadernas varierande utformning och kännetecknande drag (flervåningshus, hus med radhusprägel, townhouse) samt bl.a. varierande takformer och olika metoder för att behandla fasaderna. Grönskan i staden och naturens mångfald förstärks i området av dynamiska planteringar, skogsartade kvartersgårdar, fickparker och gatuområdenas och parkernas dagvattenlösningar. Kvarterens bilplatser placeras i LPA-kvarteren, vilket för sin del bidrar till att skapa lummigare kvartersgårdar.

Speciellt områdets öppna platser görs levande och där skapas en känsla av samhörighet. Invånarnas gemensamma utrymmen som koncentrerats till områdenas kantområden och de öppna platsernas övriga funktioner för samman områdets invånare och fungerar som platser för möten och vistelse. Känslan av samhörighet förstärks också av de gemensamma kvartersgårdarna och gårdarna framför markplansbostäderna som fungerar som mötesplatser längs stråken.

Resurssmartheten och det ekologiska perspektivet synliggörs i området genom bl.a. gynnande av gång-, cykel-, och kollektivtrafik, resurssmarta lösningar i byggandet samt förverkligandet av hanteringen av parkens och gatuområdenas dagvattenhantering med naturenliga metoder. Minst 40 % av båda LPA-husens tak ska anläggas som gröntak. Vid ansökan om bygglov ska man presentera en kalkyl över koldioxidavtrycket och vara beredd på att utnyttja förnybar energi.

Byggrätten i kvartersområdena för flervåningshus är totalt 56 440 m<sup>2</sup>-vy, för centrumfunktioner 5 000 m<sup>2</sup> -vy och allmänna byggnader 11 000m<sup>2</sup>-vy. Byggnadsvolymen uppgår till totalt 72 440 m<sup>2</sup>-vy. AK-kvarterens exploateringstal varierar mellan e=1,8–2,8. I Y-kvarteret är exploateringstalet ca e=0,4 och i C-kvarteret e=2,3.



Genom detaljplaneändringen förbereder man sig på en ändring av de nuvarande kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader och -anläggningar (T-3), kvartersområdena för hotellbyggnader (KL-6), parker (VP) samt gatuområden till kvartersområden för centrumfunktioner (C), flervåningshus (AK) och bilplatser (LPA), parker (VP) och gatuområden. De nuvarande gatuområdenas gränser ändras. Bl.a. Frälsevägens gatuområde blir bredare på grund av snabbspårvägens och cykelvägarnas utrymmesbehov. Frälseparken blir något mindre jämfört med idag. Den nuvarande Mantalsparken förändras helt och får ett nytt namn, Annefredsparken.

Projektet förtätar stadsstrukturen, vilket är viktigt med tanke på ekonomin. Det ligger också vid kollektivtrafikens stamlinje och vid den planerade Vandaspårens linje. Projektet följer stadens mål.

Denna detaljplaneändring omfattar anvisningar för byggnadssätt, vilka ingår som bilaga till beskrivningen. Ändamålsenligheten hos anvisningarna för byggnadssätt i form av anvisningar på planbestämmelsenivå utreds ännu under den tid planändringen är framlagd.

### **Deltagande och växelverkan**

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § är daterat 10.10.2019.

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. Man bad om åsikter före 11.11.2019 (MBL 62 §) och man fick in 6 stycken åsikter.

- Vanda Energi konstaterade i sin åsikt att transformatorstationernas lägen preciseras i den mer detaljerade planeringen och att byggnadsetapperna inverkar på detta. Också beaktandet av fjärrvärmeledningarna i området togs upp.
- Etola Kiinteistö Oy:s önskemål var att man i planeringen av området beaktar den industriella verksamhet som bedrivs på Etolas fastighet och den utsikt som öppnas från de nya byggnaderna i fastighetens riktning genom att anlägga ett grönstråk med träd i närheten av fastighetens gräns för att minska de utsiktsrelaterade problemen. Man önskar att Mantalsgränden bevaras på den nuvarande nivån för den tunga trafikens behov.
- Fingrid Oy hade ingenting att anmärka om detaljplaneändringens utgångspunkter.
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) refererar till sitt tidigare utlåtande om planutkastet och betonar särskilt beaktandet av den snabba spårvägslinjen i planeringen.
- Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) tar upp behovet att flytta huvudvattenledningen och stomavloppet i området. För vattenförsörjning och avlopp ska 10 m breda ledningsgränder märkas ut i planen. Dessutom föreslår HRM en mer detaljerad planbestämmelse i anslutning till ledningsgränden och konstaterar att anslutningen av nya tomter till vattentjänsterna ska granskas i den preliminära planen för vattentjänster i och med att planeringen går framåt.
- Bildningsväsendet i Vanda stad preciserade i sin e-post målet för dimensioneringen av antalet elever vid enhetsskolan Atomi som placeras i området samt gav ytterligare anvisningar för dimensioneringen av funktioner och gårdsplanen.

I planbeskrivningen har man gett en närmare beskrivning av hur åsikterna och utlåtandena som inlämnats om AUB-planutkastet och detaljplaneändringen har tagits i beaktande.

### **Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer**

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9) framför allt genom att det möjliggör kompletteringsbyggande längs den kommande spårvägslinjen och skapar en trivsamt och trygg boendemiljö i Aviapolis centrum.



Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och producerar ny bostadsvåningsyta på stadens mark till en omfattning av 26 690 m<sup>2</sup>-vy (ca 568 invånare).

## **Avtal**

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

**Ändringskostnaderna betalas av** sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy och för stadsstyrelsen kommer man föreslå att avgiftsklass 4 (18 000 €) fastställs.

## **Stadsplaneringsnämnden 11.8.2020 § 8**

### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 11.8.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring, 52 Skattmans / Annefred södra läggs fram för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy (18 000 €).

### **Behandling:**

Det antecknades att stadsplaneringsdirektör Tarja Laine redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

## **Stadsstyrelsen 24.8.2020 § 19**

### **Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar

- a) lägga fram det 11.8.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring, 52 Skattmans / Annefred södra för 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / c/o YIT Rakennus Oy (18 000 €).

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

## **Framläggning**

Förslaget till detaljplaneändring och anvisningarna om byggnadssätt hölls framlagda 9.9–8.10.2020 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

## **Planutlåtanden**

Stadsstyrelsen beslutade 24.8.2020 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sex utlåtanden begärdes och fyra stycken inlämnades. Utlåtandena inlämnades av Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Vanda stadsmuseum, Vanda Energi Ab och Nylands NTM-central. HRM:s, Vanda stadsmuseums och Vanda Energis utlåtanden ledde inte till några justeringsbehov. Nylands NTM-central



föreslog i utlåtandet preciseringar i planändringen i anslutning till bullerbekämpning och hanteringen av dagvatten.

## Utförda justeringar

Några justeringar har gjorts i planbestämmelserna utifrån NTM-centralens utlåtande. Bestämmelsen i anslutning till bullernivåerna på Y-kvarterets gård har preciserats till formen: "Vid etappvist byggande ska det sörjas för eventuella provisoriska arrangemang så att bullernivån uppnås enligt riktvärdet i kvarterets gårdsområden som är avsedda för vistelse och lärande." Bestämmelsen om hur bostäderna öppnas upp har ändrats till formen: "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." Planbestämmelsen har skärpts i enlighet med utlåtandet, men man har inte velat försvåra bildandet av slutna kvarter med den.

I plankartan har man som teknisk justering uppdaterat gränserna för det område som reserverats för HRM:s ledningar i parken så att de överensstämmer med översiktsplanens uppdaterade linje. Utöver detta har det i samband med Frälseparkens byggnadsplanering framkommit ett behov av att lägga till en byggnadsyta i C-kvarteret som placeras bredvid parken, liksom en planbestämmelse med vilken man säkerställer att tomtens terrängformning anpassas till parkens höjdnivåer. Med dessa tillägg säkras man att byggandet anpassas till parkens höjdnivåer och strukturer.

Som små ändringar i planbestämmelserna har man för AK-kvarteren lagt till en cykelparkeringsnorm också för kontorslokaler, ersatt ordet vind i bestämmelsen som styr placeringen av bostadsförråd så att det i bestämmelsen står "under yttertaket utan att våningstalet hindrar det" samt lagt till en bestämmelse om energiprestanda för Y-kvarteret, såsom i planområdets övriga kvarter.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

## Justeringar i planbeskrivningen

Detaljplaneändringens beskrivning har uppdaterats i enlighet med utlåtandet som lämnats in av Nylands NTM-central samt justerats med anledning av en ritningsteknisk justering som gjorts i plankartan. Till bilagorna har styrkort för kvarterens gröneffektivitetskalkyler bifogats.

## Stadsplaneringsnämnden 3.11.2020 § 12

### Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) det 3.11.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002373, 52 Skattmans / Annefred södra förs till stadsfullmäktige för godkännande.

### Beslut:

Förslaget godkändes.

---

## Stadsstyrelsen 16.11.2020 § 32

### Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

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



- b) föra det 3.11.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002373, 52 Skattmans / Annefred södra till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsfullmäktige 14.12.2020 § 13**

**Stadsstyrelsens förslag:**

Fullmäktige beslutar godkänna det 3.11.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002373, 52 Skattmans / Annefred södra.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

**Bilagor:**

- Detaljplaneändringens beskrivning 3.11.2020
- Annefred södra - Anvisningar om byggnadssätt 3.11.2020
- Utlåtanden och svar 3.11.2020

Övrigt material om detaljplaneändringen finns på planändringens webbsidor:

[https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset\\_kaavat/101/0/147561](https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/147561).

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

**Närmare information:**

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

detaljplanarkitekt Charlotta Tanner, tfn 050 312 1840, [fornamn.efternamn@vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn@vantaa.fi)

detaljplanerare Jonna Juusola, tfn 050 302 8995, [fornamn.efternamn@vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn@vantaa.fi)