



Detaljplaneändring 002522 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Mantalsvägen 1–3

VD/10481/10.02.04.00/2022

TeA/SP/MHÄ/APO/MT/SS

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga området till effektiva centrumkvarter. I kvarteren placeras boende samt affärs- och kontorslokaler. Mellan kvarteren kommer det att löpa en gång- och cykelled. En del av gatuområdet och det tidigare kvartersområdet ändras till en park och ansluts till Annefredsparken.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 52305 och 52335 samt ett gatuområde och en liten del av Annefredsparken i stadsdel 52, Skattmans. Ändringen gäller kvarteret 52305, ett gatuområde i den detaljplan som upphävs och en liten del av Annefredsparken i stadsdel 52, Skattmans.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 52305 och 52335 i stadsdel 52, Skattmans.

Området ligger i stadsdelen Skattmans, väster om Tusbyleden på adressen Mantalsvägen 1 och 3. Området gränsar i norr till Dickursbyvägen, i öster till Rosendals handelsväg och i söder till Mantalsvägen. I väster omfattar området en del av Mantalsvägen.

Sökande

Avainyhtiöt Oy och Fastighets Ab Anne/Pensionsförsäkringsbolaget Veritas.

Markägande

Planändringsområdet är huvudsakligen i privat ägo. Områdets privata markägare är Avainyhtiöt Oy och Fastighets Ab Anne/ Pensionsförsäkringsbolaget Veritas. Gatuområdet och parkområdet i områdets sydvästra hörn ägs av Vanda stad.

Beredning

Vid beredningen av planen har utöver stadens sakkunniga och markägarna deltagit arkitektbyrån Arco Architecture Company som konsult, Promethor Oy för bullerutredningen, Granlund Oy för klimatneutralitetsutredningen och Sipti Environment Oy för markundersökningarna.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 ligger området i en zon för hållbar tillväxt, en zon som stödjer sig på kollektivtrafikens stamlinje. Byggande som effektiviserar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand till denna zon. Planeringsområdet ligger i ett bostadsområde i ett stadscentrum som utvecklas till en bostadsdominerad, mångsidig stadsmiljö med blandade funktioner.

Detaljplaneändringen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostadshus (AK och AKR) samt affärslokaler (KM) i ett tidigare kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY). Projektet förtätar stadsstrukturen och skapar nytt boende och nya arbetsplatser på en lättillgänglig plats utmed den framtida Vandaspårans linje. Byggnadsmassor enligt planändringen bildar en viktig mur mot buller i riktning mot Annefredsparken och framtida skolan



och daghemmet Atomi. Planändringen utvidgar Annfredsparken. I planen skyddas en trädgrupp med landskapsmässiga värden.

Utmed Dickursbyvägen bildar byggnaderna två stora bostadskvarter, mellan vilka man kan dra en ny lummig rutt för promenader och cykling. Byggnaderna i bostadskvarteren skyddar innergårdarna som planerats som lummiga vistelsegårdar och Annfredsparken bakom dem skyddar mot buller från Dickursbyvägen, Rosendals handelsväg och Tusbyleden. Höjderna på bostadsbyggnaderna varierar från tre till nio våningar så att de högsta byggnadsmassorna som är nödvändiga med tanke på bullerskyddet är placerade i Dickursbyvägens och Rosendals handelsvägs riktning, medan byggnaderna gradvis blir lägre i riktning söderut. Trevåningsbyggnaderna i västra bostadskvarteret är radhus eller småhus i townhouse-stil. Affärsbyggnaden är indelad i byggnadsdelar med 3 respektive 5 våningar. Parkeringen har huvudsakligen placerats i parkeringsanläggningar i 7 våningar. Längs Annfredsstigen finns en grupp tallar som ska skyddas, en fickpark och ett öppet offentligt uterum kantat av affärsutrymmen i stenfoten som lämpar sig för restaurangbruk. Längs Dickursbyvägen placeras invånarlokaler som aktiverar gaturummet. Det är också möjligt att bygga affärslokaler på parkeringshusets bottenvåning i LPA-kvarteret i hörnet av Dickursbyvägen och Pyttisbäcksgården.

Byggnaderna längs Dickursbyvägen har i huvudsak sadeltak och är som ljusa ängsväxter till färgen. I riktning söderut baserar sig färgvärlden på röd tegelfärg, och takvärlden domineras av platta gröna tak. Byggnadernas fasadarkitektur varierar med 20–30 meters mellanrum. Byggnaderna med tre våningar går till det yttre i townhouse-stil. Invånarnas vistelsebalkonger placeras huvudsakligen i innergårdarna på grund av bullret. Byggnaderna kantas av planteringar i riktning mot gatan och parken.

Byggrätten för kvartersområde för flervåningshus (AK) är 33 400 m²-vy (AK ek=3,32; AK+AH ek=2,32) och byggrätten för kvartersområdet för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus (AKR) är 24 370 m²-vy (AKR ek=2,43; AKR+AH ek=1,79). Byggrätten för kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH) är 300 m²-vy (ek=0,04). Byggrätten för kvartersområde för affärsbyggnader, i vilket det får placeras en stor detaljhandelsenhet (KM) är 6 000 m²-vy (EK=1,87). Byggrätten finns på privat mark. Den totala byggrätten är 64 070 m²-vy. Byggrätten ökas med 28 470 m²-vy. Byggrätten möjliggör cirka 1150 nya invånare och 120 arbetsplatser i området.

I enlighet med principerna om resurssmarthet har det i detaljplanen ställts krav på byggmaterial, användning av förnybar energi, gröneffektivitet, beredskap för elbilar och byggande av gemensamma lokaler för invånarna.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 3.4.2023 och uppdaterades 30.5.2023. I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sex åsikter lämnades in. I åsikterna bad man närmast om att beakta områdets ledningsnät i planeringen. Och de beaktades. Möte om planen har hållits ute i terrängen 19.4.2023

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 20.12.2023 tillsammans med NTM-centralen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022, 7 §). Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad, men huvudsakligen privat mark och den producerar ny bostadsvåningsyta (57 510 m²-vy, ca 1000 bostäder) och arbetsplatstomter (1 st.).



Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig två markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökandena Avainyhtiöt Oy och Fastighets Ab Anne/Pensionsförsäkringsbolaget Veritas och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (20 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (5 520 €), sammanlagt 25 520 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 19.3.2024 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002522 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Mantalsvägen 1 och 3, som daterats 19.3.2024, 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 sökandena Avainyhtiöt Oy och Fastighets Ab Anne/Pensionsförsäkringsbolaget Veritas betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (5 520 €), sammanlagt 25 520 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.4.2024 § 20

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att:

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002522 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Mantalsvägen 1 och 3, som daterats 19.3.2024, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökandena Avainyhtiöt Oy och Fastighets Ab Anne/Pensionsförsäkringsbolaget Veritas betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (5 520 €), sammanlagt 25 520 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.4–23.5.2024 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 8.4.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes tolv utlåtanden och sju lämnades in. Utlåtande begärdes av Affärsverket Mellersta Nylands



räddningsverk, Vanda miljöförening, Elisa Abp, Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Nylands närings-, trafik- och miljöcentral (UUDELY), Vanda Energi Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Telia Company, DNA, GlobalConnect och Eltel. Sju utlåtanden lämnades in av respektive Tukes, Eltel, Vanda Energi och Vanda Energi Elnät, Vanda miljöförening/Finlands naturskyddsförbund, Telia Company, HRT och Nylands närings-, trafik- och miljöcentral (UUDELY).

Tukes hade inget att yttra.

Eltel och Telia Company hade nya behov av förbindelser, som kommer att beaktas i områdets fortsatta planering.

Vanda Energi och Vanda Energi Elnät önskade att underjordiska kablar och fjärrvärmerör beaktas i den fortsatta planeringen och att transformatorstationernas platser i den riktgivande planen ska markeras på plankartan, vilket kommer att förverkligas.

HRM föreslog att planbeskrivningen ska innehålla en preliminär plan och kostnadsberäkning för vattentjänsterna som ska utarbetas i samband med detaljplanen. I enlighet med Vandas nuvarande praxis presenteras emellertid ingen preliminär plan för vattentjänsterna i planbeskrivningen, utan den presenteras separat för HRM. I området pågår för närvarande gatu- och parkplanering där HRM deltar för rörens del. En separat preliminär plan är därför inte nödvändig i detta skede.

Finlands naturskyddsförbund önskade att flera gamla träd ska bevaras i området utöver dem som redan bevaras. Markområdets förening kräver dock att marken rengörs före byggandet, så att framtida invånares hälsa och välbefinnande inte äventyras. I en sådan här situation är det mycket svårt att bevara träden och invecklad specialrengöring är nödvändig. På planområdet kommer dock ett stort antal nya träd och planteringar att sättas i jorden, vilket säkerställts genom olika planbestämmelser. När de växer kommer de att ersätta träden som gått förlorade och skapa en lummig miljö.

UUDELY ansåg att det inte ska vara möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet på området, eftersom detaljplaneförslaget stred mot markanvändnings- och bygglagen med hänsyn till lokaliseringsstyrningen. UUDELY ansåg att en stor detaljhandelsenhet i första hand ska placeras i ett centrumområde, om inte något annat läge med beaktande av tillgängligheten till butikstjänster är motiverat, vilket är fallet i fråga om planändringen gällande Mantalsvägen 1 och 3. I planlösningen har man beaktat att generalplanen är tolkningsbar och allmän till sin karaktär. På grund av generalplanens allmänna karaktär är det inte ändamålsenligt att ange användningsändamålet med tomtspecifik noggrannhet i generalplanen. Den framtida KM-tomten är placerad i anslutning till KM-området i generalplanen, och i ett område som angetts med beteckningen affärslokal i landskapsplanen och den är hållbart tillgänglig. Med hänsyn till affärens art har projektet inga konsekvenser som försvagar centrumen. Affärens art har begränsats till en specialaffär som kräver mycket utrymme, där den typiska besöksfrekvensen är liten och affären inte konkurrerar med affärer i centrum eller är ett mål för vardagliga ärenden. Dessutom ligger kvarteret i omedelbar närhet av en framtida spårvagnshållplats och flera busslinjer trafikerar via de närliggande hållplatserna. Detta i kombination med affärens art stöder planlösningen och möjliggör KM-kvarteret.

Det framtida KM-kvarteret bygger på den befintliga strukturen inom det nuvarande affärsområdet. Det befintliga området för affärer som kräver mycket utrymme sträcker sig norr om Dickursbyvägen, på östra och västra sidan om Tusbyleden samt söder om kvarteret. Inom ovan nämnda område finns redan för närvarande affärer som kräver mycket utrymme, såsom bilhandel samt partihandel med maskiner och anordningar. Affärerna som projektet möjliggör förtätar den nuvarande handelsstrukturen i det



omgivande området, ökar verksamhetsmöjligheterna för nya aktörer och förbättrar konkurrensförutsättningarna. I KM-kvarteret har affärens art genom planbestämmelser begränsats till affärer som kräver mycket utrymme och som inte har några konsekvenser som försvagar centrumen. Planbestämmelserna har dessutom preciserats så att de inte heller tillåter centruminriktade specialaffärsenheter i området. KM-kvarteret fungerar samtidigt som ett bullerskydd för bostadskvarteren, och det är inte möjligt att sprida boendet ända till Rosendals handelsväg på grund av miljöstörningar som trafiklederna orsakar. Verksamhet som är rent produktionsinriktad lämpar sig dåligt i anslutning till bostadskvarter och efterfrågan på kontorsbyggande är begränsad, eftersom underutnyttjandet av kontorslokaler redan nu är högt i Aviapolis-området (19 %). I punkt 4.4.1 i planbeskrivningen (Vaikutukset rakennettuun ympäristöön/palvelut ja työpaikat)(Konsekvenser för den byggda miljön/tjänster och arbetsplatser) motiveras ingående varför placeringen av en stor detaljhandelsenhet på planläggningsområdet bör tillåtas i detaljplanen.

För att det eventuella behovet av att iståndsätta marken ska beaktas varje gång marken bearbetas (såsom grävnings- och fyllningsarbeten) ansåg UUDELY att det vore bra att i planen precisera den allmänna bestämmelsen om sanering av marken. UUDELY kom också med en korrigering till en bullerbestämmelse samt en precisering av byggnadsordningen för att säkerställa bullerskyddet.

Utförda justeringar

Utlåtandena har resulterat i följande justeringar: Transformatorstationernas platser, som bestämts genom verbalt formulerade planbestämmelser i plankartan antecknades som en teknisk justering i plankartan på de punkter som anges i referensplanen. De preciserande verbalt formulerade planbestämmelser UUDELY föreslog lades till i plankartan. Till planen fogades också en preciserande bestämmelse om arten av tillåten stor detaljhandelsenhet, enligt vilken enheter inom dagligvaruhandeln och centruminriktade specialaffärsenheter förbjuds i området.

I planbestämmelserna hade man ömsom använt termen växttak, ömsom gröntak för samma sak. Som en teknisk justering har de förenhetligats så att endast termen växttak används. Som smärre justeringar slopades dessutom en onödig upprepning som blivit kvar i planbestämmelserna för växttak och tillfogades den typ av växttak som man redan tidigare kommit överens om med markägarna och som av misstag hade utelämnats från vissa bestämmelser.

De intressenter som berörs av ändringen har hörts separat i enlighet med MBL 32 § i anslutning till justeringen.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022, 7 §).

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och den producerar ny bostadsvåningsyta (58 070 m²-vy, ca 1000 bostäder) och arbetsplatstomter (1 st.).

Avtal

Beslut om markanvändningsavtal har fattats vid stadsstyrelsens sammanträde 2.9.2024 (§ 13 och 14).

Stadsmiljönämnden 22.10.2024 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:



Stadsmiljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002522 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Mantalsvägen 1 och 3, som daterats 22.10.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalen (2 st.) som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 24.10.2024.

Stadsstyrelsen 5.11.2024 § 21

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002522 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Mantalsvägen 1 och 3, som daterats 22.10.2024, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 18.11.2024 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002522 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Mantalsvägen 1 och 3, som daterats 22.10.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 22.10.2024
- Detaljplaneändringens beskrivning 22.10.2024
- Utlåtanden och svar 22.10.2024

Detaljplaneändringens övriga beredningsmaterial finns på planens webbsidor på adressen:
<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/manttaalitielle-asuinkerrostalokortteleita-ja-tyopaikkarakentamista>



Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Merja Häsänen, tf. områdesarkitekt, tfn 050302 8958,

Anne Polvi, detaljplanerare, tfn 040750 7339

([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))