



Detaljplaneändring 002254, 61 Dickursby / kvarteret kring Dickursby kyrka

VD/8500/10.02.04.01/2014

HP/TLA/ATI/VKA/NIS/MKU/ET/HY-L/AV/KW

Ändringen gör det möjligt att riva Dickursby kyrka och församlingarnas ämbetshus och bygga kvarteret till ett effektivt centrumkvartersområde. I kvarteret placeras en ny kyrka och utöver församlingens lokaler även affärs- och kontorslokaler samt bostäder. Användningsändamålet ändras till kvartersområde för centrumfunktioner, C. Den sammanlagda byggrätten uppgår till 32 950 kvadratmeter våningsyta, av vilket bostädernas andel uppgår till omkring 28 000 kvadratmeter våningsyta.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 61204 samt gatuområde, i stadsdel 61, Dickursby. Ändringen gäller en del av kvarteret 61204 i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 61204.

Området utgör en del av kvarteret kring Dickursby kyrka i stadsdelens centrum, mitt emot stadshuset.

Den som ansöker om detaljplan

Vanda kyrkliga samfällighet har ansökt om planändring.

Markägare

Det LP-område enligt den gällande detaljplanen som ligger utmed Vallmovägen samt Stationsvägens och Vallmovägens gatuområden ägs av Vanda stad. Tomt nr 61-204-2 (kyrkan och församlingens ämbetshus) ägs av Vanda kyrkliga samfällighet. Tomt nr 61-204-3 ägs av Kiinteistö Oy Bethania (Vanda kyrkliga samfällighet).

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto K2S Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy och Rakennuttajatoimisto HTJ Oy medverkat som konsulter samt Verstas Arkkitehdit som konsult anställd av Vanda kyrkliga samfällighet.

Planlägningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

Planlägningsområdet är ett område för centrumfunktioner (C) i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007.

Detaljplanen

Kvarteret kring Dickursby kyrka har planerats ett flertal gånger. Den föregående planändringen är från år 2011 och då markerades den nuvarande kyrkobyggnaden med skyddsbeteckning. Intill byggnaden hade planlagts en ny kyrkosal som var det vinnande arbetet i arkitekttävlingen. Efter att planen fastställts har det uppdagats så allvarliga fukt- och ineluftsproblem i kyrkans konstruktioner att församlingen har förlagt byggnaden med användningsförbud. Konstruktionsskadorna och hur de reparationer som dessa kräver inverkar på byggnadens skyddsvärden har undersökts och man har stannat för förslaget att riva den nuvarande kyrkobyggnaden.



År 2015 ordnades en planerings- och samarbetstävling för kvarteret som vanns av arbetsgruppen Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy och Arkkitehtitoimisto K2S. Arbetet med detaljplanen inleddes utgående från de planer som gjorts upp av Arkkitehtitoimisto K2S.

Planläggningsarbetet framläggs först som ett planutkast (uppskattningsvis i mars 2017), då samtliga myndigheters ståndpunkt när det gäller rivningen av den skyddade kyrkan klarnar. Stadsplaneringens åsikt är att det bästa sättet att trygga den ursprungliga idén om en helhet bestående av stadshuset, torget och kyrkan är att bygga en ny kyrka vid kanten av gågatan och torget. Förutom kyrkan rivs också församlingens kontorsbyggnad och Bethanias kontorshus.

Användningsändamålet ändras i sin helhet från kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK) och kvartersområde för servicebyggnader (P) till ett kvartersområde för centrumfunktioner (C). Kyrkan och församlingen får nya lokaler i kvarteret men utöver dessa byggs bostäder och kontor samt affärslokaler i gatuplanet.

I planen föreslås att de nuvarande byggnaderna, inklusive kyrkan, rivs. Den nya kyrkan är placerad i en central knutpunkt i hörnet av Stationsvägen och Missnestigen och ännu närmare det nya torget. De övriga utrymmena som gränsar mot gatan reserveras för affärslokaler, i praktiken i sin helhet utmed Stationsvägen och Missnestigen och delvis på Vallmovägens sida. Församlingens kontorslokaler placeras i de översta våningarna utmed Stationsvägen.

Byggnadsområdet följer kanten av gatuområdet. Artikuleringen är dock med sluttande pulpettak en modern version av ett traditionellt slutet kvarter. Byggandet är som lägst utmed Stationsvägen, där det är fem sex våningar högt och inte skuggar den kommande gågatan eller torget i för stor utsträckning. På Vallmovägens sida utgörs byggnadsmassan av åtta våningar, utom i hörnet av kvarteren, där den ökar till nio våningar. I den nionde våningen ligger bostadsutrymmet i det övre av takvåningarnas två plan. De viktigaste principerna i konkurrensfasen har säkerställts genom planbestämmelser. Dessa är bland annat placeringen av kyrkan och affärslokaler i markplanet, artikuleringen i partier som baserar sig på sluttande pulpettak samt gröntak.

Byggrätten ökar från nuvarande 12 400 kvadratmeter våningsyta, så att den uppgår sammanlagt omkring 35 500 kvadratmeter våningsyta, av vilket 2 000 kvadratmeter våningsyta reserveras för kyrkobyggnaden. Boendets andel uppgår till 30 000 kvadratmeter våningsyta och resten, dvs. 3 500 används till affärs- och kontorslokaler. Exploateringstalet för kvarteret för centrumfunktioner blir $e=3,12$. Planläggningsområdet omfattar 1,17 ha.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 15.12.2015.

Det har meddelats om att planen blivit aktuell i Vantaan Sanomat i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 29 åsikter. Merparten understödde att den nuvarande kyrkan rivs och den nya kyrkan byggs till att utgöra en betydande del av stadsbilden.

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 15.1.2016.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Arbetet med detaljplaneändringen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterade och justerade FGE 22.9.2014).

Planläggningsarbetet riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta (30 000 m²-vy, cirka 300 bostäder).



Avtal

Det samarbetsavtal som 20.10.2014 ingicks mellan Vanda stad och Vanda kyrkliga samfällighet gäller utvecklingen av kvarteret kring Dickursby kyrka. Till detaljplaneändringen hänförs inget verkställighetsavtal i utkastskedet.

Stadsplaneringsnämnden, 13.2.2017 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att

- a) lägga fram utkastet till detaljplaneändring nr 002254, 61, Dickursby /kvarteret kring Dickursby kyrka, som daterats 13.2.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåanden.

Behandling:

Vice ordförande Timo Karén föreslog att ärendet bordläggs.

Det antecknades att ledamöterna Tarja Eklund, Marja Kyyrö och Göran Härmälä avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 13.3.2017 § 16

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att

- a) lägga fram utkastet till detaljplaneändring nr 002254, 61, Dickursby /kvarteret kring Dickursby kyrka, som daterats 13.2.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåanden.

Behandling:

Det antecknades att ledamöterna Tarja Eklund, Marja Kyyrö och Göran Härmälä avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att följande protokollsuttalande av Samlingspartiets grupp i stadsplaneringsnämnden bifogades till ärendet, vilket understöddes av nämndledamoten Christian Leikkainen:

"Samlingspartiets grupp anser att det i arbetet med detaljplanen bör utredas om byggrätten på Bethanias tomt del kan utökas enligt tävlingsförslaget."



Framläggning

Detaljplaneutkastet hölls framlagt 5.4–4.5.2017 med stöd av MBF 30 §. Under denna tid inlämnades inga åsikter.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 13.3.2017 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes åtta utlåtanden och fem lämnades in. NTM-centralen i Nyland och Vanda stadsmuseum ansåg rivningen av det gamla församlingscentret vara beklaglig, men var av den åsikten att förutsättningarna för att avstå från skyddet av byggnaden är tillräckliga. Bägge önskade att det nya byggandet med avseende på höjden ska hållas på en måttlig nivå, särskilt mot Stationsvägen. NTM-centralen uttalade sig också om beaktandet av trafikbullret på Vallmovägen, bl.a. vid placeringen av sovrummen.

Vanda Energi meddelade om den fastighetstransformator som behövs på Vallmovägens sida. Enligt HRM bör i planen föreslås en tomtindelning och en bedömning av kostnaderna för den nya vattentjänstlinje som eventuellt behövs. Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) upprepade sin ståndpunkt i åsiktsskedet (se 3.3.2) och meddelade att samkommunen även i fortsättningen vill delta i planläggningsarbetet.

Av Nylands förbund, Mellersta Nylands räddningsverk och föreningen Elävä Tikkurila ry inlämnades inga utlåtanden.

Utlåtandena har beaktats i utlåtandesvaren och planförslaget.

Utförda justeringar

Efter att utkastet varit framlagt har ändringar gjorts i planen, även om själva helhetslösningen kvarstått oförändrad. Byggrätten för det mittersta kvarteret har sänkts med 2 150 kvadratmeter våningsyta. Då NREPs och K2S planer preciserades, framgick det att man i den lösning som bygger på NREPs och K2S vinnande tävlingsbidrag inte kan använda hela byggrätten i planutkastet. Om byggrätten kvarstått oförändrad hade det inneburit att byggnadsmassorna ökats med en våning, vilket igen inte var möjligt på grund av dimensioneringen av Stationsvägen och den skuggande inverkan. En nionde våning i de övriga delarna av kvarteret är åter byggnadsekonomiskt olönsam på grund av bestämmelserna om utrymningsvägar. Om byggnadstommen gjorts tjockare skulle igen innergården ha minskat betydligt. Gården och bostäderna skulle ha fått ännu mindre solljus, vilket betyder att lösningen hade minskat boendetrivseln och påverkat bostädernas planlösningar. Den byggrätt som delvis gått förlorad kompenseras av en planbestämmelse, genom vilken den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy/trappnivå tillåts utöver byggrätten, liksom det gjorts i de övriga objekten i området. Detta medför i praktiken tilläggskvadratmetrar för Bethanias tomt, där det kommer att byggas HOAS studentbostäder. För att kunna hålla sig inom ARA-produktionens kostnadsram har planbestämmelserna för Bethanias tomt utvidgats och det krävs inte längre att det byggs gröntak på tomten. På samma sätt krävs bilplatser för studentbostäderna endast för gästparkering.

Vanda kyrkliga samfällighet ordnade hösten 2017 en allianstävling om planeringen av kyrkan och Bethania. Tävlingen avgjordes 23.10 och till partners utsågs arkitekthitoimisto Oopeaa och Lujatalo Oy. Byggrätten för planförslaget uppgår till sammanlagt 33 350 kvadratmeter våningsyta, av vilket 1 950 kvadratmeter våningsyta reserveras för kyrkobyggnaden. Boendets andel uppgår till omkring 28 000 kvadratmeter våningsyta och resten, dvs. 3 400 används till affärs- och kontorslokaler. Exploateringstalet för kvarteret med centrumfunktioner blir $e=2,94$.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal.

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002254 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/kvarteret kring Dickursby kyrka, som daterats 18.12.2017, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- c) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- d) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Vanda kyrkliga samfällighet och Kiinteistö Oy Bethania betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 730 €), sammanlagt 19 730 €.

Behandling:

Det antecknades att ledamot Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.1.2018 § 19**Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002254 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/kvarteret kring Dickursby kyrka, som daterats 18.12.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- c) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- d) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Vanda kyrkliga samfällighet och Kiinteistö Oy Bethania betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 730 €), sammanlagt 19 730 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelseledamot Susanna Bruun och stadsstyrelseledamot Sakari Rokkanen på grund av samfundsjäv avlägsnade sig från sammanträdet för den tid ärendet behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.1–22.2.2018 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 8.1.2018 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fem utlåtanden begärdes och fem lämnades in. NTM-centralen i Nyland och Vanda stadsmuseum förhöll sig med viss reservation till dimensioneringen av och höjden på bygget. NTM-centralen uttalade sig



dessutom om att sovrummen bör placeras i den tysta delen av byggnadsstommen. Maskinell luftkonditionering och filtrering samt en bestämmelse om undersökningar av jordmånen och rening av den bör läggas till bestämmelserna.

Vanda Energi upprepade sitt behov av en fastighetstransformator, som bör placeras i den del av mittersta kvarteret som byggs först. I HRM:s utlåtande påpekades det att ordnandet av vattentjänster till alla tomter ska beaktas i samband med den fortsatta planeringen. Enligt Samkommunen Helsingforsregionens trafik måste smidigheten på Vallmovägen garanteras. Busshållplatserna och reserveringen för snabbspårväg ska beaktas.

Utlåtandena har beaktats i utlåtandesvaren och förslagen till justeringar.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har smärre justeringar gjorts i plankartan: gatuområdets och C-kvarterets gräns har finjusterats och byggrätten har justerats, så att den totala byggrätten har minskat med 400 kvadratmeter våningsyta. Bestämmelserna har utökats med bestämmelser om luftkonditionering och reservutgångar. Bestämmelsen om gröntak har för mittersta kvarterets del formulerats så att 75 % av takytorna ska utgöras av gröntak. Församlingens bilplatser får placeras utanför kvarteret utgående från en separat utredning.

De intressenter som berörs av ändringen har i enlighet med MBF 32 § hörts separat om justeringen.

Stadsplaneringsnämnden 14.5.2018 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002254 och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby /kvarteret kring Dickursby kyrka, som daterats 14.5.2018, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att ordföranden Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen och ledamoten Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Vice ordförande Maarit Raja-aho agerade ordförande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det markanvändningsavtal (A), föravtal om fastighetsaffär (B) och föravtal om byte av fastigheter (C) som medföljer som bilaga har 21.5.2018 undertecknats av avtalsparterna Vanda stad, Vanda kyrkliga samfällighet och NSF III Finland Advisory Oy (en fond som grundats och administreras av NREP). För att avtalen ska träda i kraft krävs, utöver underskrifterna, också att avtalen godkänns av stadsstyrelsen. Som bilaga till stadsstyrelsens beslutsförslag medföljer den undertecknade helheten av avtal, där ovan nämnda fond, grundad av NREP är en av undertecknarna. Fonden kommer i enlighet med föravtalet om en fastighetsaffär att köpa tomt 92-61-204-7 enligt detaljplanen av staden och den kyrkliga samfälligheten. Vid stadsplaneringsnämndens beslut 14.5.2018 § 11 var fondens namn ännu inte känt.

Stadsstyrelsen 28.5.2018 § 33



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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002254 och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby /kvarteret kring Dickursby kyrka, som daterats 14.5.2018, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelseledamöterna Susanna Bruun och Sakari Rokkanen på grund av samfundsjäv avlägsnade sig från sammanträdet för den tid ärendet behandlades och beslut fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att stadsstyrelseledamoten Vaula Norrena lämnade följande uttalande till protokollet som understöddes av stadsstyrelseledamoten Mika Niikko:

"Det är bra att man i och med den nya detaljplanen får fler invånare och liv i Dickursby centrum. Det sätt på vilket kyrkokvarteret förverkligas som en enhetlig sluten kvartersmur som är högre än det övriga området, omfattande och massiv, ger ett kasernaktigt intryck och är dock inte ägnat att öka trivseln i centrum".

Stadsfullmäktige 18.6.2018 § 13

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002254 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby / kvarteret kring Dickursby kyrka, som daterats 14.5.2018.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att ledamoten Vaula Norrena i detta ärende lämnade följande uttalande till protokollet:

"När man strävar efter att skapa ett trivsamt fotgängarcentrum i Dickursby, skulle det vara viktigt att se till att byggandet är luftigt. I stället för tung artikulering och en sluten kvartersstruktur behövs i fortsättningen också en dimensionering som utgår från människan, liksom gångleder och soliga öppna platser för socialt umgänge".

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 14.5.2018
- Utlåtanden och svar 14.5.2018
- Verktällighetsavtal

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:



Vanda

Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 040 7507 339, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 050 3029 298, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)