



## Detaljplaneändring 002365 samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 61 Dickursby/Konvaljvägen 13

VD/8962/10.02.04.01/2017

TLA/RIK/TKO/MKU/LS/ALS

Planändringen möjliggör byggnation av en ny byggnad bestående av verksamhetslokaler för stadens bruk i det nya centrumkvarteret vid Konvaljvägen 13. I kvarteret placeras, utöver kontorsutrymmen, även affärs- och servicelokaler samt bostäder. Användningsändamålet ändras från AL (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader) till C (kvartersområde för centrumfunktioner). Den sammanlagda byggrätten är 21 000 kvadratmeter våningsyta, av vilka verksamhetslokalernas andel uppgår till 11 000 m<sup>2</sup>-vy medan andelen affärs- och servicelokaler är 4 000 m<sup>2</sup>-vy. På planändringsområdet kan bostäder placeras på en våningsyta om 6 000 m<sup>2</sup>-vy. Tomtexploateringstalet är 3,38. Byggrätten på planändringsområdet är före planändringen 9 500 m<sup>2</sup>-vy med ett tomtexploateringstal på 1,50.

Stadsplaneringsnämnden återremitterade genom nämndens beslut 14.5.2018 § 15 de första planändringsutkastet för ytterligare beredning. Vid nämndens andra behandling av utkastet till detaljplaneändring 23.4.2019 § 7 beslutade stadsplaneringsnämnden att till underlag för den fortsatta planeringen föreslå alternativ C, som stadsstyrelsen 29.4.2019 § 40 beslutade lägga fram. Stadsplaneringsnämnden föreslog 19.8.2019 § 8 att stadsstyrelsen lägger fram planändringsförslaget som beretts utifrån alternativ C. Stadsstyrelsen fattade beslut om framläggning 26.8.2019 § 16. Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 11.9–10.10.2019. Det slutgiltiga materialet som utarbetats utgående från inkomna utlåtanden och detaljplaneringsarbetet har beretts inför behandlingen i stadsplaneringsnämnden 15.12.2020.

**Detaljplaneändringen** gäller kvarter 61206 samt gatu- och torgområden i stadsdel 61, Dickursby. Ändringen gäller kvarter 61206 i den detaljplan som upphävs samt gatu- och torgområde.

**Området** är kvartersområde bestående av stadshuset och ämbetshuset väster om stadshuset, i stadsdelen Dickursbys absoluta centrum.

### Den som ansöker om detaljplan

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalandalo har ansökt om ändring av detaljplan.

### Markägare

Området längs med Konvaljvägen, i gällande detaljplan angett som AL-område, ägs av Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalandalo (tomt nr 61-206-3). Vanda stad äger gatuområdet utmed Konvaljvägen, Lauri Lairalas skvär samt kvartersområdet med YH-beteckning (tomt nr 61-206-5).

### Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har utförts som stadens interna arbete. Stadens egna sakkunniga har deltagit i arbetet med att ta fram planförslaget.

### Generalplanen

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



## Detaljplanen

Tre separata detaljplaner gäller för området som berörs av utkastet till planändring. Inom området med den kommande kontorsbyggnaden gäller detaljplaneändring för Dickursby (Sst 15.1.1990). Området består i detta nu av en tomt för stadens ämbetshus med beteckningen AL (kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader), med en byggrätt på 9 500 m<sup>2</sup>-vy och våningstal IV. I området ligger också Lauri Lairalas skvär.

Den andra delen av planutkastet rör stadshusets tomt för vilken det finns en gällande detaljplaneändring (fge 13.12.2010). Denna plan har beteckningen YH, kvartersområde för förvaltningsbyggnader och ämbetshus, med våningstalet II. Byggnaden anges i planen byggnad som ska skyddas (sr). För Konvaljvägens del gäller detaljplanen för Dickursby centrum nr 610300 (Inrikesministeriet 17.9.1979).

Tre separata alternativ till planutkast har utarbetats för området som omfattar AL-kvartersområdet och skvären:

I det första alternativet utökas byggrätten från 9 500 kvadratmeter våningsyta till 15 000 kvadratmeter våningsyta, varav kontorslokalernas andel utgör 11 000 kvadratmeter våningsyta. På den resterande delen av byggrätten är det möjligt att placera affärs- och servicelokaler, e=2,2.

I det andra alternativet utökas byggrätten från 9 500 kvadratmeter våningsyta till 18 000 kvadratmeter våningsyta, varav kontorslokalernas andel utgör 11 000 kvadratmeter våningsyta. På den resterande delen av byggrätten är det möjligt att placera affärs- och servicelokaler samt bostäder, e=2,6.

I det tredje alternativet utökas byggrätten från 9 500 kvadratmeter våningsyta till 21 000 kvadratmeter våningsyta, varav kontorslokalernas andel utgör 11 000 kvadratmeter våningsyta. På den resterande delen av byggrätten är det möjligt att placera affärs- och servicelokaler samt bostäder, e=3,0.

I samtliga alternativ har det markerats en förbindelse från de nya kontorslokalerna till stadshuset, antingen via källarplanet eller från andra våningen. För samtliga alternativ har likaså i plankartan angetts en gång- och cykelled från Lauri Lairalas skvär till Biblioteksparken.

Det föreslås att alternativ 1 förverkligas.

## Motiveringar:

- En hybridbyggnad utgör en risk för byggentreprenören och ägaren.
- Hybridbyggnader leder till dyra och delvis ogenomförbara parkeringslösningar.
- En högre enskild byggnad är tekniskt svår att förverkliga på en så pass liten tomt och orsakar problem för parkens användning genom den skugga byggnaden medför samt även olägenheter för kvarteret Konvaljvägen 15.
- Kontorsbyggnaden bildar tillsammans med stadshuset och det nya kyrkokvarteret ett gemensamt stadsrum.
- Med tanke på kontorsbyggnadens funktionella lösning är det fördelaktigt att fördela verksamhetslokalerna på så få våningar som möjligt.
- Detta projekt passar bäst in i områdets stadsbild, både med avseende på stadshuset liksom också nybyggnaden vid Konvaljvägen 15.

## Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 12.2.2018.



I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 5 åsikter. Ett invånarmöte om planerna anordnades 10.4.2018, ett evenemang för de förtroendevalda 12.4.2018 samt ett möte för stadens personal 13.4.2018. Sammanlagt deltog omkring 140 personer i dessa möten.

## **Stadens markpolitiska riktlinjer**

Arbetet med detaljplaneändringen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterats och justerats FGE 22.9.2014).

Planlägningsarbetet gäller mark som ägs av Vanda stad med ny våningsyta för bostäder som eventuellt tillkommer på omkring 3 500 m<sup>2</sup>-vy (alternativ 2 och 3).

## **Stadsplaneringsnämnden 14.5.2018 § 15**

### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) alternativ 1 (endast en lägre kontorsbyggnad på tomten) utgör underlag för den fortsatta planeringen
- b) utkastet till förslag till detaljplaneändring nr 002365, 61 Dickursby/Konvaljvägen 13, som daterats 14.5.2018, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- c) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

### **Behandling:**

Ledamot Vesa Pajula föreslog en återremittering av ärendet, så att man med alternativ 2 som underlag skulle utarbeta ett alternativ där man framför allt inom tomtens norra del kunde planera högre byggnation (till exempel 12–16 våningar). Ersättaren Marianne Sipilä understödde återremitteringsförslaget.

Ordförande konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder ledamot Vesa Pajulas förslag om återremittering röstar ja, medan de som understöder stadsplaneringsdirektörens förslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 10 ja-röster (Kivimäki, Kärki, Sipilä, Heinänen, Merelä, Chau, Pajula, Raja-Aho, Korpela, Åstrand) och 7 nej-röster (Eklund, Forsberg, Mäkelä, Räsänen, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen). Ordföranden konstaterade att återremitteringsförslaget godkändes.

### **Beslut:**

Nämnden beslutade återremittera ärendet för ytterligare beredning.

---

I den första nämndbehandlingen av utkastet till ändring av detaljplan beslutade man återremittera ärendet för ytterligare beredning och utgående från alternativ 2 skulle ett alternativ utarbetas där man framför allt inom tomtens norra del skulle studera högre byggnation (till exempel 12–16 våningar). Som ett resultat av arbetet som utförts efter den första behandlingen i nämnden har man nu utarbetat fyra alternativa planutkast. I tre av dessa ingår även bostäder, medan det i ett alternativ endast finns kontors-, affärs- och servicelokaler. Dessa fyra olika alternativ samt ändringarna som innehållsmässigt gjorts i planbeskrivningen under planarbetets gång beskrivs nedan.



## **Den som ansöker om detaljplan**

Ansökan om planändring har inlämnats av Kiinteistö Oy Vantaan Kauppatalo, som sedermera fusionerats med VTK Kiinteistö Oy.

## **Markägare**

Området längs med Konvaljvägen, i gällande detaljplan angett som AL-område, ägs av VTK Kiinteistö Oy (tomt nr 61-206-3). Vanda stad äger gatuområdet utmed Konvaljvägen, Lauri Lairalas skvär samt kvartersområdet med YH-beteckning (tomt nr 61-206-5).

## **Deltagare i beredningen av planen**

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens interna arbete. En utvärdering av planläggningsområdet med avseende på ekonomi och genomförande gjordes upp av Rapal Oy med Viator Oy, Calash Oy samt JKMM Arkkitehdit Oy som partner. Stadens egna sakkunniga har medverkat vid beredningen av förslaget till planutkast.

## **Stadens markpolitiska riktlinjer**

Arbetet med detaljplaneändringen följer stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer (fge 18.6.2018): bland annat omfattas området av servicenätet, byggnationen rör Dickursby centrum utmed spårtrafiken, och anknyter till redan existerande infrastruktur.

## **Avtal**

Detaljplaneändringen omfattar ett avtal.

## **Alternativ till detaljplaneutkast A, B, C och D**

Fyra utkastalternativ har utarbetats för detaljplaneändringen för kvartersområdet med beteckning AL samt en del av Lauri Lairalas skvär. I ett lösningsalternativ hade man på den kommande tomten placerat en kontorsbyggnad med affärs- och servicelokaler i första våningen. De lösningar som inkluderar möjlighet till boende, sammanlagt tre till antalet, skiljer sig från varandra främst genom bostädernas placering, men även till en del i fråga om kontorsbyggnadens area och våningstal.

I samtliga alternativ har parkeringen ordnats i en källarvåning under jord. Fastighetens servicetrafik ordnas längs med Näckrosgränden. Via en serie innergårdar löper en gång- och cykelled från Lauri Lairalas skvär till Biblioteksparken i Dickursby. Från den nya kontorsbyggnaden finns det möjlighet att skapa en förbindelse till stadshuset från två olika ställen, antingen under jord eller med en brolösning.

### **A Kontorsbyggnad, affärs- och servicelokaler samt bostadstorn ovanpå taket i kontorsbyggnadens nordöstra hörn**

I detta alternativ ökar byggrätten från 9 500 m<sup>2</sup>-vy till 21 000 m<sup>2</sup>-vy. Andelen kontorslokaler uppgår till 11 000 m<sup>2</sup>-vy. I byggnadens gatuplan finns affärs- och servicelokaler. Ovanpå ligger kontorslokalerna i tre våningar. Bostäder placeras i 5–16 våningen på sammanlagt 6 000 m<sup>2</sup>-vy. Bostäderna har förlagts till tomtens nordöstra hörn. Tomtexploateringsstalet är 3,29.

### **B Kontorsbyggnad, affärs- och servicelokaler samt bostäder utmed Konvaljvägen**

Alternativet har en byggrätt på 20 500 m<sup>2</sup>-vy. Kontorslokalernas andel uppgår till 11 000 m<sup>2</sup>-vy. I kontorsbyggnadens första våning i gatuplan finns affärs- och servicelokaler på omkring 2 500 m<sup>2</sup>-vy. Kontorslokalerna ligger i 2–5 våningen. Mellan Konvaljvägen och kontorsbyggnaden har ett bostadstorn med tolv våningar placerats och en bostadsyta på 6 000 m<sup>2</sup>-vy. Bostadstornet kan också placeras på en



egen tomt. I bostadshusets gatuplan har dessutom anvisats 500 m<sup>2</sup>-vy byggrätt för affärs- och service-lokaler, vilka förbinds till affärs- och servicelokalerna i kontorsbyggnadens första våning. Tomtexploateringsstalet är 3,21.

### **C Kontorsbyggnad, affärs- och servicelokaler samt bostäder på kontorshusets tak längs västra och norra sidorna**

Detta alternativ har en byggrätt på 21 000 m<sup>2</sup>-vy. Kontorslokalernas andel uppgår till 11 000 m<sup>2</sup>-vy. I första våningen på gatuplan finns affärs- och servicelokaler. Kontorslokalerna är placerade i tre våningar ovanpå dessa. Bostäderna har placerats i 3–4 plan runtomkring kontorsbyggnadens tak på västra och norra sidan. Bostadsytan är även i detta förslag 6 000 m<sup>2</sup>-vy. Det finns totalt tre flervåningshus för bostäder på kontorsbyggnadens tak och våningstal 7–8. Tomtexploateringsstalet är 3,29.

### **D Kontorsbyggnad samt affärs- och servicelokaler**

I detta alternativ ökar byggrätten från 9 500 m<sup>2</sup>-vy till 15 000 m<sup>2</sup>-vy. Kontorslokalernas andel uppgår till 11 000 m<sup>2</sup>-vy. I byggnadens gatuplan ligger affärs- och servicelokaler, och ovanpå dessa kontorslokaler i tre våningar. Våningstalet är IV–V och tomtexploateringsstalet 2,35.

Alternativ D föreslås förverkligas.

Motiveringar:

- Kontorslokalernas funktionalitet stärks av öppna våningar med bästa möjligheter till flexibla och mångfunktionella kontorslokaler
- Den tydligaste och bäst fungerande lösningen med tanke på de stadsanställda som flyttar in i kontorslokalerna
- Lösningen följer bäst dimensionerna i stadens offentliga byggnation
- Smälter väl in i miljön kring Vanda stadshus, det nya torget i Dickursby och kyrkan som byggs
- Möjliggör byggande av ett ljust stads kvarter, har ingen skuggande effekt
- Första våningen består av öppna affärs- och servicelokaler, ger liv åt Dickursby centrum
- Ett klart markerat byggprojekt, lätt att konkurrensutsätta och förverkliga

### **Stadsplaneringsnämnden 1.4.2019 § 9**

#### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) alternativ D utses till underlag för den fortsatta planeringen (affärs-, service- och kontorsbyggnad i 4–5 våningar),
- b) utkastet till detaljplaneändring 002365, 61 Dickursby / Konvaljvägen 13, som daterats 1.4.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- c) stadsplaneringen berättigas be om behövliga utlåtanden.

#### **Behandling:**

På stadsplaneringsdirektörens förslag gjordes en teknisk justering i planbeskrivningen s. 30–31, som medföljer som bilaga. Alternativens bokstäver A–D justerades så att de motsvarar bokstavsordningen i beslutsförslaget.

#### **Beslut:**

Nämnden beslutade enhälligt bordlägga ärendet till nämndens följande sammanträde.



---

## Stadsplaneringsnämnden 23.4.2019 § 7

### Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- alternativ D utses till underlag för den fortsatta planeringen (affärs-, service- och kontorsbyggnad i 4–5 våningar),
- utkastet till detaljplaneändring 002365, 61 Dickursby / Konvaljvägen 13, som daterats 1.4.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- stadsplaneringen berättigas be om behövliga utlåtanden.

### Behandling:

Stadsplaneringsnämndens ledamot Vesa Pajula föreslog att punkt a i beslutsförslaget ändras så att till underlag för den fortsatta planeringen väljs alternativ C. Förslaget understöddes av ledamöterna Mikko Merelä och Niilo Kärki.

Stadsplaneringsnämndens ledamöter Sveta Silvennoinen-Hiisku och Hanna Valtanen understödde stadsplaneringsdirektörens förslag.

Ordföranden konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder stadsplaneringsdirektörens förslag röstar ja, medan de som understöder ledamot Pajulas förslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 2 ja-röster (Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) och 14 nej-röster (Puurtinen, Forsberg, Lyyra, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Spets, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Ordförande konstaterade att ändringsförslaget hade blivit godkänt.

### Beslut:

Förslaget godkändes med ändringen att nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- alternativ C utgör underlag för den fortsatta planeringen,
- utkastet till detaljplaneändring 002365, 61 Dickursby / Konvaljvägen 13, som daterats 1.4.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- stadsplaneringen berättigas be om behövliga utlåtanden.

---

## Stadsstyrelsen 29.4.2019 § 40

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- alternativ C utgör underlag för den fortsatta planeringen,
- utkastet till detaljplaneändring 002365, 61 Dickursby / Konvaljvägen 13, som daterats 1.4.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- stadsplaneringen berättigas begära behövliga utlåtanden.

### Behandling:



Stadsstyrelsens vice ordförande Timo Juurikkala föreslog att punkt a) i beslutsförslaget ändras så att alternativ D väljs till underlag för den fortsatta planeringen. Ledamot Vaula Norrena understödde förslaget.

**Ordföranden** konstaterade att man måste rösta om saken och gav följande omröstningsförslag: de som understöder biträdande stadsdirektörens förslag röstar ja, medan de som understöder stadsstyrelsens vice ordförandes Timo Juurikkalas förslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 11 ja-röster (Faysal Abdi, Pentti Hakulinen, Lauri Kaira, Ulla Kaukola, Pirkko Kotila, Sari Multala, Mika Niikko, Anitta Orpana, Pentti Puoskari, Sakari Rokkanen, Sade Tahvanainen) och 2 nej-röster (Timo Juurikkala och Vaula Norrena).

Ordföranden konstaterade att ändringsförslaget förkastats.

### **Beslut:**

Stadsstyrelsen beslutade i enlighet med biträdande stadsdirektörens förslag att

- a) alternativ C utgör underlag för den fortsatta planeringen,
- b) utkastet till detaljplaneändring 002365, 61 Dickursby / Konvaljvägen 13, som daterats 1.4.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 30 §,
- c) stadsplaneringen berättigas begära behövliga utlåtanden.

---

Vid nämndens andra behandling av utkastet till detaljplaneändring 23.4.2019 beslutade stadsplaneringsnämnden att till underlag för den fortsatta planeringen föreslå alternativ C (§ 9) och därmed avvika från stadsplaneringsdirektörens förslag om att välja alternativ D. Stadsstyrelsen beslutade 29.4.2019 till underlag för den fortsatta planeringen välja alternativ C (§ 40). Alternativ C har utgjort underlag för det fortsatta planarbetet.

### **Framläggning**

Alternativ C för utkast till detaljplaneändring hölls framlagt 9.5–7.6.2019 med stöd av MBF 30 §. Under denna tid inlämnades inga åsikter.

### **Planutlåtanden**

Stadsstyrelsen beslutade 29.4.2019 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sex (6) utlåtanden begärdes och inkom (Elisa Abp, Fingrid, HRM, HRT, NTM-centralen, Vanda Energi Ab/Vanda Energi Elnät Ab).

Elisa Abp och Fingrid hade inget att anmärka på utkastet till detaljplaneändring.

Enligt Elisa måste man beakta områdets telekommunikationskablar och om kablarna behöver flyttas måste man kontakta Elisa i god tid. Kabelflyttning är avgiftsbelagd. Enligt HRM granskas i anslutning till utkastet till detaljplaneändring behov som gäller vattenförsörjningen och flyttning av ledningar, och vid behov görs en preliminär plan för vattenförsörjningen upp inklusive kostnadskalkyler. Enligt HRT är det viktigt att lösningen inte leder till förseningar i trafiken, framför allt kollektivtrafiken. NTM-centralens utlåtande gällde främst detaljplanen för granntomten Konvaljvägen 15. Vanda Energi Ab och Vanda Energi Elnät Ab meddelade i sitt utlåtande att jordkablar för mellan- och lågspänningsnätet i området samt fjärrvärmerören bör beaktas. Om kablarna och rören måste flyttas efterföljs vad som avtalats enligt



Vanda stads och Vanda Energi Ab:s samarbetsavtal 20.7.1993. Områdets transformatorer ska beaktas och nya platser reserveras för transformatorerna i planändringsområdet.

## Utförda justeringar

Innehållet i utlåtandena har tagits i beaktande och antecknats för kännedom i beskrivningen av förslaget till detaljplaneändring i den del som gäller växelverkan och i stycket om konsekvensbedömning. I enlighet med HRM:s utlåtande har en preliminär plan för vattenförsörjningen inklusive kostnadskalkyl fogats till planbeskrivningen.

Utlåtandena har medfört vissa justeringar i plankartan och tillägg i planbestämmelserna. Fjärrvärmens nya linjedragning har beaktats i plankartan och till följd av linjedragningen har från den nya byggnadsarealen ett hörn kapats av diagonalt i det nordvästra hörnet. Med tanke på de behov vattenförsörjningen och fjärrvärmens ställer har servitut för ledningar och rör angetts på plankartan, och som en följd därav har storleken på den underjordiska parkeringsanläggningen minskats något. Det har bestämts att transformatorerna M1054 och M1219 inom området ska flyttas till det nya byggnadskomplexets första våning.

\*\*\*

På basis av stadsstyrelsens beslut och responsen som inkommit i anslutning till växelverkan har planeringen fortsatt utifrån alternativ C, som omfattar affärs- och servicelokaler på 4 000 m<sup>2</sup>-vy, kontorslokaler 11 000 m<sup>2</sup>-vy och bostäder 6 000 m<sup>2</sup>-vy. Justeringen av tomtgränserna har som följd att tomtexploateringsstalet för det nya byggnadskomplexet stiger till 3,38 (21 000 m<sup>2</sup>-vy/6221,5 m<sup>2</sup>).

I byggnadens gatuplan finns affärs- och servicelokaler. Våningen på gatuplan har en höjd på 6 meter, vilket möjliggör en representativ bottenvåning och loftutrymme i affärslokalerna. Ovanpå första våningen ligger kontorslokaler i tre våningar. Kontorslokalerna är placerade kring en ljusgård, vilket ger ett ljusflöde ner till kontorsvåningarna. Ovanpå alla dessa ligger bostäder i tre skilda bostadsbyggnader. Bostadsbyggnaderna består av 3–4 våningar. Bostadsbyggnadernas gårdsplan ligger på kontorshusets tak som mestadels består av gröntak. Mellan det nya byggnadskomplexet och stadshuset från 1950-talet bildas en räckta högklassiga innergårdar längs vilken gång- och cykelleden från Lauri Lairalas skvär till Biblioteksparken i Dickursby löper. Källarvåningens parkeringsanläggning betjänar byggnadskomplexets samtliga delar. De kommunaltekniska behoven har beaktats genom servitut som angetts i planen. Planen förutsätter grönytefaktor 0,8 för den områdeshelhet som bildas av Lauri Lairalas skvär, stadshuset och det nya kontorshusets tomt.

## Stadsplaneringsnämnden 19.8.2019 § 8

### Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- utlåtandena som gäller utkastet till detaljplaneändring ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- förslaget till detaljplaneändring 002365, 61 Dickursby/Konvaljvägen 13, som daterats 19.8.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- stadsplaneringen berättigas begära behövliga utlåtanden om utkastet till detaljplaneändring.

### Behandling:

Stadsplaneringsdirektören ändrade sitt förslag enligt följande: Planbestämmelsen som gäller mängden våningsyta ändras till att lyda: Bostäder på totalt 6 000 m<sup>2</sup>-vy ska placeras på affärs-, service- och kontorsbyggnadens tak i våningarna V–VIII.



**Beslut:**

Det ändrade förslaget godkändes.

---

**Stadsstyrelsen 26.8.2019 § 16****Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena som gäller utkastet till detaljplaneändring ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002365, 61 Dickursby/ Konvaljvägen 13, som daterats 19.8.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- c) stadsplaneringen berättigas be om behövliga utlåtanden om utkastet till detaljplaneändring.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Framläggning**

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 11.9–10.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

**Planutlåtanden**

Stadsstyrelsen beslutade 26.8.2019 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fem utlåtanden och fyra utlåtanden inkom.

**Utförda justeringar**

Det informativa innehållet i utlåtandena som inkommit finns i beskrivningen i komprimerad form. Utlåtandena föranleder inte några ändringar i plankartan eller bestämmelserna. Fyra planbestämmelser och en områdesbeteckning på kartan justerades till följd av detaljplaneringsenhetens eget planläggningsarbete. Dessutom överfördes bestämmelserna som gäller gamla stadshuset som sådana från den tidigare detaljplanen och inkluderades i den nya planen.

Justeringarna närmare preciserat:

**Justeringar i bestämmelserna**

- 1) För att planändringsförslaget ska möjliggöra ett mer flexibelt förverkligande av affärs- och servicelokaler justerades den yta som inte räknas med i affärs- och servicelokalsvåningens byggrätt för loftutrymmena till 50 % av affärs- och servicelokalernas byggrätt från att tidigare varit 30 %.
- 2) Placeringsmöjligheten för en transformator som skulle integreras i byggnaden justerades, och transformatorn får nu placeras fritt inne i byggnaden jämfört med den tidigare bestämmelsen om placering i första våningen.
- 3) en planskild förbindelse från den nya kontorsbyggnaden till gamla stadshuset får nu byggas utöver byggrätten.
- 4) För att förtydliga en eventuell tredimensionell fastighetsbildning i ett senare skede preciserades i planbestämmelsen byggrätten för affärs- och servicelokalen till 4 000 m<sup>2</sup>-vy och kontorslokalernas byggrätt till 11 000 m<sup>2</sup>-vy.



## **Justering i kartan**

Den underjordiska ma-markerade förbindelsen som leder till Tikkuparkki preciserades och ökades en aning i planbestämmelsekartan så att källarparkeringen ska kunna förverkligas mer flexibelt och eventuellt samtidigt möjliggöra några fler parkeringsplatser.

## **Bestämmelser som gäller gamla stadshuset**

Bestämmelserna för gamla stadshuset överfördes som sådana från den tidigare planen (002068) till detta planändringsförslag 002365.

## **Ändring av tomtindelningen**

Texten som gäller ändring av tomtindelning och anknyter till detaljplaneändringen har oavsiktligt utelämnats från inledningen till föredragningstexten. Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 61206 i stadsdel 61, Dickursby.

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).

Planen gäller i sin helhet mark som ägs av VTK Kiinteistöt Oy, ett dotterbolag i Vanda stads ägo, och genererar ny våningsyta för bostäder på 6 000 m<sup>2</sup>-vy för omkring 120 boende. Planen möjliggör sammanlagt 15 000 m<sup>2</sup>-vy arbetsplatsutrymme, vilket är en ökning från tidigare på 5 500 m<sup>2</sup>-vy. Det nya tomtexploateringsstalet är 3,38.

**Deltagare i beredningen av planen** Planläggningsarbetet har gjorts internt inom staden och stadens egna sakkunniga har medverkat vid beredningen. En utvärdering som i ett tidigare skede gjordes av planläggningsområdet med avseende på ekonomi och genomförande utarbetades av Rapal Oy med Viator Oy, Calash Oy samt JKMM Arkkitehdit Oy som partner.

## **Avtal**

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

## **Stadsplaneringsnämnden 15.12.2020 § 6**

### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att markägaren VTK Kiinteistöt Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 19 000 €,
- c) förslaget till detaljplaneändring 002365 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Konvaljvägen 13, som daterats 15.12.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

## **Behandling:**

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

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Avtal**

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 22.12.2020.

**Stadsstyrelsen 11.1.2021 § 15****Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att markägaren VTK Kiinteistöt Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 19 000 €,
- c) föra förslaget till detaljplaneändring 002365 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/Konvaljvägen 13, som daterats 15.12.2020, till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsfullmäktige 25.1.2021 § 15****Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002365 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 61 Dickursby/ Konvaljvägen 13, som daterats 15.12.2020.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

**Bilagor:**

- Detaljplaneändringens beskrivning 15.12.2020
- Utlåtanden och svar 15.12.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

**Närmare information:**

Ritva Kotilainen, områdesarkitekt, tfn 050 310 4267, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)

Terhi Kuusisto, detaljplanerare, tfn 050 302 9691, [foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi)