



Detaljplaneändring 002417 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Aviapolis södra

VD/511/10.02.04.00/2019

TLA/JRA/MHÄ/MKU/LS/EA/AP

Genom detaljplaneändringen förstärker man kundunderlaget för tjänsterna i Aviapolis, bygger ut Aviaplatsen och ändrar övriga arrangemang i kvarteret. Bostadsbyggandets omfattning höjs med 8 100 m²-vy jämfört med den gällande detaljplanen. Boendet omfattar totalt 33 100 m²-vy, vilket förläggs till både kvartersområdet AK (23 800 m²-vy) och kvartersområdet C (9 300 m²-vy). I området byggs ca 650 hem för omkring ettusen invånare, dvs. ca 150 fler bostäder jämfört med den gällande planen. Affärs- och kontorsbyggandet omfattar totalt 11 750 m²-vy. Byggandet omfattar totalt 44 850 m²-vy. Tomtindelningen förnyas.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 52320, den öppna platsen och gatuområdet i stadsdel 52, Skattmans.

Ändringen gäller kvarteret 52320, den öppna platsen och gatuområdet i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 52320 i stadsdel 52, Skattmans.

Området omger Aviapolis-stationens södra entrébyggnad i Skattmans. Området avgränsas i norr av Aviagränden och Lokkiparken, i öster av Aviabulevarden, i söder av Dickursbyvägen och i väster av Turbinvägen. Området omfattar 3 ha.

Den som ansöker om detaljplan

KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy och Vanda stad.

Markägare

Det nuvarande kvartersområdet ägs av KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy. Vanda stad äger den nuvarande Aviaplatsen och Turbinvägens södra del.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Kautto & Nikulainen Arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Linja Arkkitehdit Oy, Vahanen Environment Oy och Akukon Oy medverkat som LAK Real Estate Oy:s konsulter vid beredningen av planförslaget. I anslutning till arbetet med Vandaspåran har WSP Finland undersökt en servicetrafikanlutning till Aviabulevarden som behövs för detaljplaneändringen.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet arbetsplatsområde (TP) och rekreationsområde. TP-området genomkorsas av trafikledens tunnelavsnitt samt flygbullerzon m2 (Lden 55–60 dB). Området gränsar till en kollektivtrafikterminal (LJ) och en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik. I närområdet finns också en beteckning för ett sekundärscentrum för centrumfunktioner (c).

I utkastet till generalplan 2020 är planändringsområdet ett stadscentrumområde C och en zon för hållbar tillväxt där det ligger en järnvägsstation. Genom området går en rekreationsområdesförbindelse och längs Turbinvägen går en cykelbana. Området gränsar till en spårväg på Aviabulevarden. Under jorden finns beteckningar för tunnelavsnitt för tung trafik.



Detaljplaneändringen

Det centrala temat för den sydligare Aviapolis-stationens närmaste omgivning är Aviaplatsen som kommer vara större än idag och runt vilken tjänster placeras i gatuplanet. Parkeringen koncentreras till kvartersområdet för bilplatser LPA samt affärsbyggnadens källare i C-området. I kanten av Lokkiparken placeras ett AH-område med spel- och lekomyddor som betjänar boendet och används gemensamt. Bostäder finns i kvartersområdet för flervåningshus AK, men också i kvartersområdet för centrumfunktioner C. I hela kvarteret är bilplatskravet totalt 347 st.

I kvarteret 52320 uppgår den totala byggrätten till 44 850 m²-vy. Den nuvarande byggrätten för boende ökar med 8 100 m²-vy till 33 100 m²-vy och den placeras i både kvartersområdet AK och kvartersområdet C. Genom att öka boendet främjas antalet tjänster och variationen i närheten av stationen.

C-områdets byggrätt, 21 050 m²-vy, tillåter att det i området placeras kontors-, affärs- och serviceutrymmen till en omfattning av totalt 12 300 m²-vy och boende 9 300 m²-vy. I områdets södra kant placeras ett bostadstorn med 16 våningar, vars markplansvåning inhyser affärs-, service- och/eller gemensamma utrymmen för de boende. Bostadstornets "systertorn" med 15 våningar placeras på affärsbyggnadens nordsida. Det norra tornets nedre våningar, som delvis utgörs av källarvåningar, består huvudsakligen av förråd. Tyngdpunkten i tornens bostadsfördelning lär ligga på små bostäder (max 50 % enrummare), varför planbestämmelserna förutsätter att det byggs gemensamma utrymmen för vistelse. Tornen kommer att ha ca 310 invånare.

På Aviaplatsens nordsida finns flervåningshus för ca 600 invånare, vars byggrätt uppgår till totalt 23 800 m²-vy. I kanten till den öppna platsen samt i Aviabulevardens och Aviagrändens hörn placeras affärs- och serviceutrymmen. Vid Aviagränden placeras också ett personalrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. I bostadsfördelningen betonas bostäder som är större än enrummare (max 40 % enrummare). För att kvartersområdet ska bli urbant bestäms att byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster, färgsättning och material ska variera i olika byggnader och att byggnadsdelar med olika våningstal ska behandlas som om de vore separata byggnader. I områdets mitt finns ett ET-område för samhällsteknisk försörjning, där Ringbanans serviceschakt ligger.

Från Lokkiparken till Aviaplatsen leder ett stråk med planteringar som reserverats för allmän gångtrafik. Stråket leder delvis genom det gemensamt använda AH-området som betjänar boendet och C-området.

I enlighet med principerna för resurssmarthet ställer man också i detaljplanen krav på träd som ska bevaras och planteras, beredskap inför produktion av förnybar energi och elbilar, gröneffektivitetsberäkningar och byggandet av gemensamma lokaler för invånarna. Till exempel ska parkeringsanläggningens översta plan delvis övertäckas med gröntak.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 22.2.2019.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Man bad om åsikter före 14.3.2019 (MBL 62 §) och man fick in 7 åsikter.

- Vanda Energi Ab hade ingenting särskilt att anmärka. (Placeringen av transformatorer avtalades under ett separat möte.)
- Helsingforsregionens trafik HRT anmärkte att innehållet i översiktsplanen för Vandaspåran ska beaktas i planeringen av området.



- Finavia Abp anmärkte att särskild vikt ska fästas vid områdets ljudisoleringskrav. Den nya svepkurvan ska antecknas i detaljplanematerialet. I planeringen av området ska flygplatsens hinderytor tas i beaktande.
- Finlands Förpackningsåtervinning RINKI Ab meddelade att bolaget är intresserat av att inrätta en ekopunkt i anslutning till den kommande dagligvaruaffären. Tömningen av insamlingsredskap sker lyftbaserat, därför får det inte finnas takkonstruktioner, elledningar osv. ovanför dem.
- HRM meddelade att man inte utgår från förutsättningen att det byggs extra allmänna vattentjänster. Vid behov märks ledningsgränder ut i planen. Som bilaga till planbeskrivningen ska i senare planläggningsfaser en planspecifik preliminärplan för vattentjänster utarbetas utgående från staden.
- Vanda stadsmuseum och Fingrid hade ingenting att anmärka om.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9) framför allt genom att det möjliggör byggande på höjden och kompletteringsbyggande i stationsområdet och samtidigt skapar tjänster.

Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och producerar ny bostadsvåningsyta på stadens mark till en omfattning av ca 4 000 m²-vy (ca 100 bostäder, ca 130–140 invånare).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 fastställs (18 000 €) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (4 230 €), sammanlagt 22 230 €.

Stadsplaneringsnämnden 12.5.2020 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 12.5.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002417 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Aviapolis södra läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanen,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (4 230 €), sammanlagt 22 230 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 1.6.2020 § 19

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) lägga fram det 12.5.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002417 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Aviapolis södra i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,



- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden KOy Aviatontti IV / c/o LAK Real Estate Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (4 230 €), sammanlagt 22 230 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen var framlagda 24.6 –24.8.2020 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 1.6.2020 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 8 utlåtanden och 5 lämnades in.

- Vanda Energi ville att läget hos markkablar och fjärrvärmerör beaktas och att området på Turbinvägens sida i C-kvarteret utökas med en tredje transformatorstation.
- HRM framförde önskemål om att den preliminära planen för vattentjänster samt uppgifterna om kostnader och volymer i beskrivningen uppdateras så att de överensstämmer med den senaste byggplanen.
- HRT hade inget nytt att utlåta sig om.
- Finavia Abp anmärkte att objektets läge förutsätter effektiva ljudisoleringslösningar. Under byggandet av objektet bör man ta i beaktande att de kommande invånarna informeras om områdets ljudlandskap.
- NTM-centralen i Nyland påpekade att man bör fästa särskild vikt vid bullerskydd och -bestämmelser med beaktande av bullersituationen i detaljplanens ändringsområde och de känsliga funktioner (daghem) som planerats i området. I objektet är det bra att eftersträva det nya områdets riktvärden för buller.

Utförda justeringar

Med anledning av utlåtandena har det gjorts justeringar i beskrivningen och plankartan har utökats med en tredje riktgivande transformatorplats. I AK-kvarterets södra kant, norr om den öppna platsen, har dessutom ett område för allmän gångtrafik lagts till. Som teknisk justering korrigerades ET-området för samhällsteknisk försörjning till kvartersområde och det gavs ett tomtnummer.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

I beskrivningen har punkterna om vattentjänster uppdaterats.

Stadsplaneringsnämnden 3.11.2020 § 13

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 002417 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Aviapolis södra förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 16.11.2020 § 33**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra det 3.11.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002417 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Aviapolis södra till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 26.2.2021.

Stadsfullmäktige 8.3.2021 § 12**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 3.11.2020 daterade förslaget till detaljplaneändring 002417 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 52 Skattmans / Aviapolis södra.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 3.11.2020
- Utlåtanden och svar 3.11.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärshanvisning

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 3028975,
Merja Häsänen, detaljplanearkitekt, tfn 050 3028958
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi