



Detaljplaneändring 002420, 52 Skattmans/Grand Wing

VD/3914/10.02.04.00/2019

HP/TLA/JOR/CÖ/VIK/LS/KW

I **planläggningsområdet Grand Wing** byggs kontor, ett hotell och ett upplevelsecentrum samt ett parkeringshus som betjänar dessa. Förslaget till detaljplaneändring är en del av det utkast till detaljplaneändring som just nu är under arbete och gäller hela kvarteret, och i vilket det också planeras boende.

Planens byggrätt uppgår till **sammanlagt 24 195 våningskvadratmeter**. Våningshöjden som anges i planen är 8 våningar, en del av byggnaderna byggs troligtvis lägre än detta. Användningsändamålet ändras från kvartersområde för kontorsbyggnader (KT), till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) och gatuområde. I nuläget är området huvudsakligen ett område med låga buskage och träd.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 52300 samt gatuområde, i stadsdel 52 Skattmans. Ändringen gäller en del av kvarteret 52300 i den detaljplan som upphävs.

Området ligger på drygt en och en halv kilometers avstånd från Aviapolis tågstation, i stadsdelen Skattmans. Området avgränsas i söder av Ring III, i väster av Frälsevägen och i norr av Örevägen. På andra sidan Ring III ligger Flamingo och Jumbo.

Sökande

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Markägoförhållanden

Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrå L-arkkitehdit medverkat som konsult vid beredningen av planen.

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området arbetsplatsområde (TP). Frälsevägen har en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik. Området ligger i flygbullerzon m3 (Lden 55–60 dB), vilket inte begränsar placeringen av funktioner men inverkar på konstruktionernas ljudisoleringsbehov.

I den nya generalplanen för Vanda 2020 som är under arbete är området delvis arbetsplatsområde (TP) och delvis bostadsdominerat centrumområde (AC). Frälsevägen har en spårvägförbindelse. Genom planläggningsområdet går en rekreatiomsområdesförbindelse. Hela planläggningsområdet utgör en zon för hållbar tillväxt.

Detaljplaneändringen

Användningsändamålet ändras från kvartersområde för kontorsbyggnader (KT), till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K) och gatuområde.



I planläggningsområde Grand Wing byggs kontor, ett hotell och ett upplevelsecentrum samt ett parkeringshus som betjänar dessa. Förslaget till detaljplaneändring är en del av det utkast till detaljplaneändring som just nu är under arbete, vilket planeras till ett urbant och mångsidigt område med blandade funktioner. Det här förslaget till detaljplan är den första delen som planläggs av kvartershelheten.

Byggrätten i planen uppgår till sammanlagt 24 195 våningskvadratmeter. Våningshöjden som anges i planen är 8 våningar, en del av byggnaderna byggs troligtvis lägre än detta. I nuläget är området huvudsakligen ett område med låga buskage och träd.

Genom planläggningsområdet går en friluftsled som föreslagits i generalplanen.

Gårdsplanen i planläggningsområdet föreslås som torgområde, som ska byggas till en helhet som håller en hög kvalitetsnivå med avseende på stadsbilden. Torget kommer också att ha områden som planteras och en tall som bevaras.

Frälsevägen är en del av slingan med intressanta platser i Skattmans, utmed vilken byggnadernas arkitektur ska främja uppkomsten av ett trivsamt område för fotgängare.

I planen föreslås två områden som temporärt ska anpassas till landskapet, på vilka det i framtiden utvecklas bostadsbyggande i samband med kommande planer. Dessa områden är med i planen av plantekniska skäl.

Planförslaget följer generalplanen och den generalplan 2020 som är under beredning.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 21.5.2019.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Utgående från programmet för deltagande och bedömning inbegärdes åsikter senast 26.6.2019 (MBL 62 §) och 5 åsikter inlämnades.

– Vanda Energi meddelade att Vanda Energi Elnät Ab:s mellan- och lågspänningsnät är ligger placerade i enlighet med kartbilagorna 1–2. Vanda Energi Elnät Ab vill att placeringen av jordkablar ska beaktas i förslaget till detaljplaneändring. Då detaljplanen förverkligas måste det göras ändringar i områdets eldistributionsnät. Det nuvarande nätet repareras och nya nät och transformatorer byggs enligt effektiviteten i området. Elnätets behov preciseras vart eftersom planläggningsarbetet framskrider. Om markkablar måste flyttas ska flyttkostnaderna ordnas enligt Vanda stads och Vanda Energi Ab:s samarbetsavtal som utarbetades 20.7.1993. I detaljplanens ändringsområde finns rikligt med Vanda Energi Oy:s fjärrvärmeledningar i enlighet med den ritning som medföljer som bilaga (Bilaga 3). Vanda Energi Ab vill att placeringen av fjärrvärmeledningarna ska beaktas i förslaget till detaljplaneändring. Om fjärrvärmeledningarna måste flyttas ska flyttkostnaderna ordnas enligt Vanda stads och Vanda Energi Ab:s samarbetsavtal som utarbetades 20.7.1993.

– HRM meddelade att planändringen förutsätter tilläggsbyggande av allmänna vattentjänster för Örevägen och planändringsområdets nya gatuområden. Preliminärt finns det inget behov av att flytta ledningar. Det är skäl att uppdatera Aviapolis allmänna plan för vattentjänster (2016). Utöver detta håller HRM på att utarbeta en preliminär plan för regionala vattentjänster, i vilken även



planläggningsområdet ingår. I ett senare skede av planläggningen ska en planspecifik preliminärplan för vattentjänster utarbetas utgående från staden, vilken presenteras som bilaga till planbeskrivningen.

– HRT meddelade att dragningen av Vandaspåran går via Frälsevägen och att detta bör beaktas i planeringen, så att planläggningen möjliggör förverkligandet av en högklassig och effektiv spårväg. På Frälsevägen går dragningen av Vandaspåran undantagsvis delvis i en fil som delas med fordonstrafiken. Detta ställer krav på en högklassig trafikstyrning på Frälsevägen och de gatuförbindelser som ansluter till vägen. Snabbspårvägen ska utgöra en central utgångspunkt vid planeringen av Frälsevägen.

– Vanda stadsmuseum meddelade att helheten Auramos industribyggnader, som nämnts vid inventeringen av Vandas arv av moderna industribyggnader 2006 och angetts med klassen A1. Två byggnaders kulturhistoriska betydelse har undersökts mer ingående i en byggnadshistorisk utredning gjord av Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy (10.5.2019).

– De övriga hade ingenting att anmärka på i planen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 29.9.2020 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002420, 52 Skattmans/Grand Wing, som daterats 29.9.2020, 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 ändringskostnaderna (18 000 €) betalas av sökanden Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 19.10.2020 § 25

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002420, 52 Skattmans/Grand Wing, som daterats 29.9.2020, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att ändringskostnaderna (18 000 €) betalas av sökanden Julius Tallberg Kiinteistöt Oyj.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 4.11–3.12.2020 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 19.10.2020 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 4 utlåtanden och 4 lämnades in. Utlåtande lämnades in av NTM-centralen, HRM, Vanda Energi och Vanda stadsmuseum.

Utförda justeringar

Följande ändringar har gjorts i planbestämmelserna (orden som lagts till är med fet stil):

Ersättningsluften ska tas från innergårdens sida, **och den ska filtreras.**

Utöver den byggrätt som angetts i detaljplanen får man i byggnadernas alla våningsplan bygga sådana trapphus, hissar, ljus- och teknischakt, tekniska utrymmen samt **biutrymmen till hotellbyggnaden** som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Följande texter har lagts till i planbeskrivningen:

De transformatorer som byggs i området ska placeras som fastighetstransformatorer i anslutning till byggnaderna eller integreras som transformatorer i betongskjul i den miljö där de byggs. Den mer exakta placeringen av transformatorerna i området fastställs i bygglovsskedet, då man är på det klara med tomtindelningen. Vanda Energi Elnät Ab kommenterar transformatorernas placering. Det första objektet som byggs på området bestämmer transformatorernas placering.

Efter den byggnadshistoriska utredningen har uppgifterna om Auramos byggnader uppdaterats i databasen Kirsti. Produktions- och kontorsbyggnaden (bestående nummer 21334) har, när det gäller de delar som byggts 1964 och 1982, klassats som ytterst betydelsefull (klassificeringsbeteckning R1). Byggnadsarvsvärdet för den hallbyggnad som blev färdig år 1970 (bestående nummer 3616) konstaterades igen vara obetydliga på grund av de ändringsarbeten som utförts.

Utöver detta har fel av teknisk natur i plankartan och planbeskrivningen korrigerats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 16.2.2021 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002420, 52 Skattmans/Grand Wing som daterats 16.2.2021 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Avtal

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 1.3.2021.

Stadsstyrelsen 8.3.2021 § 31

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) förslaget till detaljplaneändring 002420, 52 Skattmans/Grand Wing som daterats 16.2.2021 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 12.4.2021 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002420, 52 Skattmans/Grand Wing som daterats 16.2.2021.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 16.2.2021
- Utlåtanden och svar 16.2.2021

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

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

Carina Ölander, detaljplanerare, tfn 043 826 7039, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)