



Detaljplaneändring 002371, 52 Skattmans / Mondo

VD/9722/10.02.04.00/2017
HW/TLA/JRA/ASH/VIK/LS/AP

Genom detaljplaneändringen skapas en stadslik kvartershelhet som består av en grön och lummig innergård, urbana byggnader med karaktär av ett stadscentrum och ett torgliknande område. Byggrätten kvarstår och är densamma i förhållande till den gällande detaljplanen. Byggandet omfattar sammanlagt 44 850 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 52412, i stadsdel 52, Skattmans.

Området är beläget i stadsdelen Skattmans, i kvarteret 52412. Området gränsar i norr till Luftleden och Viristigen, i väster till Karhumäkvägen och Karhumäkigränden, i öster till Flygstationsvägen och i söder till Karhumäkiberget. Området har en areal på cirka 2.14 ha.

Nuläget

Detaljplaneområdet är i dagens läge ett obebyggt kvartersområde för kontorsbyggnader KT, med en byggrätt på 42 400 m² -vy. Planeringsområdet ligger i ett bergsområde, intill Karhumäkiberget.

Sökande

NCC Property Development Oy

Markägare

Det nuvarande kvartersområdet ägs av Kiinteistö Oy Mondo Europa / NCC Property Development Oy, Kiinteistö Oy Mondo Asia / NCC Property Development Oy, Kiinteistö Oy Aviata C / NCC Property Development Oy och Kiinteistö Oy Mondo America c/o NCC Property Development Oy.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Arkkitehdit Soini & Horto Oy, Optiplan Oy, Sitowise Oy medverkat som konsulter för NCC Property Development Oy vid beredningen av planen.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området till största delen arbetsplatsområde (TP) och området gränsar också till ett närrekreationsområde och en friluftsled. Området hör delvis till flygbullerzon m2 (Lden 55–60 dB) och delvis till flygbullerzon m3 (Lden 50–55 dB). I närheten av området har markerats ett sekundärcentrum för centrumfunktioner (c). I närheten av området ligger dessutom en kollektivtrafikterminal (LJ) och en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik.

Planeringsområdet ligger i en zon för hållbar tillväxt i enlighet med generalplaneförslaget. Zonen har markerats på kartan i ett rutfält. Enligt generalplaneförslaget stöder sig denna zon på kollektivtrafikens stamlinje. Beteckningen för ett mångsidigt arbetsplatsområde (TP) anger att området är avsett för mångsidiga kontor- och servicefunktioner och produktionsfunktioner som inte orsakar olägenheter för miljön.

Detaljplaneändringen

I närmiljön kring Aviapolis norra station byggs ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader som framhålls som ett urbant och hållbart planerat arbetsplatsområde. I mitten av kvarteret skapas en grön



och lummig innergård där parkering i markplan placeras. Innergården omges av en sparad del av berget, en parkeringsanläggning med växtväggar, ett öppet stenlagt område och byggnader med 7–13 våningar. I kvarteret 52412 uppgår den totala byggrätten till 42 400 m²-vy. Kvarterets affärslokaler placeras utmed Karhumäki vägen i markplanet. Genom att omarbeta byggnadsytornas former får kvarteret en mer urban, stadscentrumlik kvartersstruktur samt blir en grönare och lummigare helhet med hjälp av innergården, i närheten Aviapolis stationerna.

Man vill kämpa mot klimatförändringen genom resurssmarta och hållbara planbestämmelser med klimatneutralitet som mål. I bestämmelserna tar man ställning till exempelvis energieffektivitet och laddningsplatser för elbilar. Genom en högklassig arkitektur skapas en intressant och trivsam miljö. Därför anger bestämmelserna i detaljplaneändringarna att byggnaderna ska hålla hög standard och vara urbana till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden. Utöver byggnadernas arkitektur ska fasadernas detaljer, fönstergrupperingar samt färgsättning och/eller material variera i olika byggnader. I kvarterets nordvästra del har det bestämts att det placeras ett öppet stenlagt område som skapar en trivsam mötesplats och ett stadslikt vistelseutrymme samt förenar kvarteret med gaturummet. En sparad del av berget och en parkeringsanläggning på vars tak ett grönt och lummigt vistelseutrymme placeras, skapar ett stadslikt och hållbart urbant utrymme i kvartersområdet.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 4.3.2020.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Man bad om åsikter före 15.4.2020 (MBL 62 §) och man fick in sju åsikter.

- Vanda Energi hade ingenting särskilt att anmärka. Vanda Energi Ab konstaterade att det behövs en områdesreservering för flera transformatorer och transformatorbehoven och kabelsträckningarna borde preciseras under planändringsarbetets gång och när tomtindelningen blir klar och tillhörande andel våningskvadratmeter klarnar.
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HSL) konstaterade att de inte har något att tillägga till planändringen.
- Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) informerade att områdets allmänna vattentjänster har byggts och att det inte förutsätts något tilläggsbyggande. HRM nämnde också att planändringen inte skulle förutsätta flyttningar av ledningar och inte heller markering av en ledningsgränd.
- Fingrid Oy hade ingenting att kommentera om detaljplaneändringen.
- Caruna Oy hade ingenting att kommentera om detaljplaneändringen.
- Vanda stadsmuseum hade ingenting att kommentera om detaljplaneändringen.
- Finlands Flygmuseum konstaterade att man i planändringen måste beakta de behov som Finlands Flygmuseum har vad gäller omfattande specialtransporter och i anslutning till dem också framkomligheten på trafiklederna när det gäller mycket breda och delvis höga transporter. Rutten gäller trafiklederna Karhumäki vägen 12 - Karhumäkiporten - Aviabulevarden - Mekanikervägen - Turbinvägen - Aviabulevarden - Luftleden samt Karhumäki vägen 12 - Karhumäkiporten - Aviabulevarden - Mekanikervägen - Turbinvägen - Dickursbyvägen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.



Ändringskostnaderna betalas av sökanden NCC Property Development Oy och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 3 (10 000 €), sammanlagt 10 000 € fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 16.2.2021 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002371, 52 Skattmans / Mondo, som daterats 16.2.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden NCC Property Development Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), sammanlagt 10 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.3.2021 § 28

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002371, 52 Skattmans / Mondo, som daterats 16.2.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden NCC Property Development Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), sammanlagt 10 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 23.3–22.4.2021 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 8.3.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes av Vanda Energi Ab, Nylands NTM-central och Trafikledsverket. Sammanlagt två utlåtanden lämnades in av Vanda Energi Ab och Nylands NTM-central. Nylands NTM-central uppmanade att noggrannare ta i beaktande luftkvalitetseffekterna inom planområdet samt också beakta bullerbestämmelserna. Vanda Energi Ab konstaterade att transformatorernas platser och antal preciseras i den fortsatta planeringen i samband med tomtindelningen.

Utförda justeringar

Utgående från de inlämnade utlåtandena har följande planbestämmelse om luftkvaliteten lagts till: "I bygglovsskedet ska motiveringar läggas fram om hur småpartiklar och andra luftkvalitetsfaktorer har beaktats i planerna. Intagen för byggnadernas ersättningsluft ska placeras så högt upp som möjligt på innergårdens sida."

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Justeringar i planbeskrivningen

I planändringsbeskrivningen har man i punkt 4.4.1 preciserat beskrivningen av hur luftkvaliteten undersöks.

I detaljplaneändringens beskrivning har texten justerats och de nyaste översiktbilderna har lagts till.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2021 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) det 17.8.2021 daterade förslaget till detaljplaneändring 002371, 52 Skattmans / Mondo förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsplaneringsnämnden lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:
"Stadsplaneringsnämnden föreslår att det existerande trädbeståndet i planens gårdsområden bevaras och hålls livskraftigt."

Avtal:

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 30.8.2021.

Stadsstyrelsen 6.9.2021 § 39

Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra det 17.8.2021 daterade förslaget till detaljplaneändring 002371, 52 Skattmans / Mondo till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.9.2021 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002371, 52 Skattmans / Mondo som daterats 17.8.2021.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 17.8.2021
- Utlåtanden och svar 17.8.2021



Vanda

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 3028975, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Agon Shala, planläggningsingenjör, tfn 0400964247, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)