



## Detaljplaneändring 002356, 52 Skattmans/Mure stadsbyar 1

VD/8264/10.02.04.00/2017

SP/JOR/MHÄ/CTA/VIK/KW

**Mure stadsbyar 1** är den första detaljplaneändringen för Mureområdet, som förverkligar målet i Mures planutkast om ett igenkännbart och trivsamt nytt bostadsområde som består av stadsbyar för gemenskap. Med den här detaljplanen planläggs en höstby med öppna platser och gatuområden som består av bostadskvarter och daghem, ett kvarter för verksamhetslokaler utmed Flygstationsvägen, kvarteren öster om Mure centrum med kommersiella tjänster (en del av midvinterbyn), Mureplatsen samt vid Vandaspårans gatuområden i Mure. Byggrätten för hela planändringsområdet är 111 400 m<sup>2</sup>-vy, varav 85 100 m<sup>2</sup>-vy är bostadsvåningsyta (AK + C), 2 200 m<sup>2</sup> affärslokaler, 21 000 m<sup>2</sup>-vy verksamhetslokaler och 3 000 m<sup>2</sup>-vy daghem.

**Detaljplaneändringen** gäller kvarteren 52132–52138 och 52144 samt gatu-, torg-, rekreations och trafikområden i stadsdel 52, Skattmans.

Ändringen gäller kvarter 52104 i den detaljplan som upphävs samt gatu-, trafik- och skyddsgronområden.

**Området ligger** i stadsdelen Skattmans och gränsar i norr till Plåtmyntsbergets skogsområde, i öster till Flygstationsvägen och i söder till Tjänstevägen. I väster avgränsas området av Andra röken och tomterna för industri- och lagerbyggnader väster om den.

### Sökande

Sponda Oy ansöker om planändringen.

### Markägoförhållanden

Områdets huvudägare är Sponda Oy och Vanda stad. Utöver detta sträcker sig spårvagnens gatuområden till Avia Real Estate Oy:s och Sagax Finland Oy:s för markområde.

### Beredning

Utöver stadens sakkunniga och markägarna har arkitektbyrån Arco Architecture Company deltagit i beredningen av planen som Spondas konsult.

### Ansökningar som bifogats till planen

Sponda Oy:s ansökan om planändring som inkom 13.9.2017 och den ansökan om planändring som gäller Vanda stads områden 22.12.2022 har kopplats till plannummer 002356.

### Generalplanen

Stadsfullmäktige godkände generalplanen 25.1.2021. Generalplanen 2020 har trätt i kraft genom en kungörelse 11.1.2023. I planen har området anvisats som stadscentrumområde (C), bostadsområde i ett stadscentrum (AC), närrekreationsområde (VL) och zon för hållbar tillväxt (rutraster). En bana för cykeltrafik och riktgivande dragning av tunnel för spårtrafik går utmed områdets västra kant. Genom den norra delen har det anvisats en rekreationsområdesförbindelse och över Flygstationsvägen har det markerats en plats för utveckling av grönförbindelse.

### Detaljplaneändringen

Den här detaljplaneändringen är den första egentliga detaljplanen för Mureområdet, som har utarbetats utgående från utkastet till plan för Mureområdet (052600). Detaljplanen följer dispositionsplanen för



Aviapolis. Markägarna i området har deltagit i planeringen: Sponda Oy, Sagax Finland Oy och Avia Real Estate Oy samt arkitektbyrån Arco Architecture Company som Spondas konsult.

Planeringsområdet består för närvarande huvudsakligen av industri- och lagerbyggande samt av Plåtmyntsbergets skogsområde som bevarats i de norra delarna av området. Planläggningsområdet har en areal på omkring 16,2 ha. Området Mure byggs upp till ett igenkännbart och trivsamt nytt bostadsområde som består av stadsbyar för gemenskap, där byggandet av verksamhetslokaler och offentliga tjänster samt de kommersiella tjänsterna i Mure centrum ger variation i funktionerna. Huvudmålen med planeringen har varit att skapa en stadsstruktur i Mure som stöder gemenskap, stadsbyar, vars stadsrum är rika på upplevelser, arkitekturen igenkännbar, rörligheten smart och planeringen av verksamhetslokaler framtidsinriktad. Med denna detaljplan planläggs Muures bostadskvarter och daghem till en höstby med öppna platser och gatuområden samt kvarteren öster om Muure centrum (en del av midvinterbyn), Mureplatsen och Vandaspårans gatuområden i Muure.

Områdets arkitektur är lekfull, färgstark och hemtrevlig. Stadsbilden domineras särskilt av sadeltak och färgglada fasader. I Mure har bostadskvarteren grupperats i kvartershelheter, stadsbyar. För varje stadsby skapas en igenkännbar och unik identitet genom byarnas eget tema, årstiden. I planeringsområdets mellersta och östra delar ligger en stadsby med hösttema och i väster, i Muure centrums område, en del av en by med midvintertema. Byns årstid syns i byggnadernas fasadfärgpalett, i vegetationen och byns eget gatuträd, i gatuinventarierna och bland annat i funktionaliteten hos de öppna platser som fungerar som mötesplats för byn. Mure centrum med sina öppna platser, som ligger i korsningen mellan Andra röken och Tjänstevägen, planeras till en aktiv knutpunkt för hela Mureområdet, där kollektivtrafikhållplatser, områdets kommersiella tjänster samt kaféer och restauranger koncentreras. Vid detaljplaneändringen förbereder man sig också på att dagligvaruhandeln ska placeras utmed Murestråket i kvarteret öster om centrum.

I och med slutna kvarter blir stadsrummet tätt och urbant, men genom kvarterens fickparker och mångsidiga planteringar intill rutter och öppna platser åstadkoms riklig grönska. Stadsrummet görs levande genom affärs- och arbetslokaler samt gemensamma utrymmen för invånarna vilka placeras i marknivå. I den mellersta delen av Mure bildas en helhet av olika parkområden, en s.k. bypark, vars mest betydande del är Plåtmyntsberget, som bevaras som skog (i detaljplaneändringen ingår största delen av Plåtmyntsbergets framtida rekreatiomsområde).

Mure är en promenadvänlig spårvagnsstad. Förutom spårvagnen finns också alla andra kollektivtrafikalternativ tillgängliga, och planeringen har fokuserat särskilt på att främja promenader och cykling samt smidiga och lockande rutter. Biltrafiken har i huvudsak koncentrerats till samlingsgator och några tomtgator, varvid man har lyckats freda de inre delarna av stadsbyarna helt och hållet för promenader och cykling. Den viktigaste rutten för promenader och cykling i området är det s.k. stadsstråket, som förbinder alla byar med varandra och fungerar som en smidig förbindelse till Muure centrum. Parkeringen i kvarteren i området koncentreras i huvudsak till parkeringsanläggningar som byggs i LPA-kvarteren, vilket gör det möjligt att bygga lummiga innergårdar i marknivå. Av parkeringshusen planeras mångsidiga byggnader som livar upp rutterna och stadsrummet.

Resurssmartheten och det ekologiska perspektivet syns i området genom bland annat gynnande av gång-, cykel-, och kollektivtrafik, resurssmarta lösningar i byggandet, gröntak, olika lösningar för stadsgrönt samt förverkligandet av hanteringen av parkernas och gatuområdenas dagvattenhantering med naturenliga metoder.



Byggrätten för kvartersområden för flervåningshus är sammanlagt 68 200 m<sup>2</sup>-vy, varav boendets andel är 67 700 m<sup>2</sup>-vy och affärsutrymmenas andel 500 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten för kvartersområdena för centrumfunktioner är sammanlagt 19 100 m<sup>2</sup>-vy, varav boendets andel är 17 400 m<sup>2</sup>-vy och affärslokalernas andel 1 700 m<sup>2</sup>-vy. Byggrätten för allmänna byggnader är 3 000 m<sup>2</sup>-vy och för verksamhetsbyggnader 21 000 m<sup>2</sup>-vy. Kvartersbyggandet omfattar sammanlagt 111 300 m<sup>2</sup>-vy. Utöver detta har för Smattergården anvisats en byggnadsyta på 100 m<sup>2</sup>-vy för en kiosk eller annan liten byggnad. Planens totala byggrätt är således 111 400 m<sup>2</sup>-vy. AK-kvarterens exploateringsstal är i genomsnitt  $e=2,2$ , men exploateringsstalet varierar mellan cirka  $e=1,9-2,5$ . I Y-kvarteret är exploateringsstalet cirka  $e=0,4$  och i C-kvarteret  $e=2,4$ .

Genom detaljplaneändringen bereder man sig på att ändra de nuvarande kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader (T), parkområdena (VP) och skyddsgrönområdena (EV) till kvartersområden för flervåningshus (AK), centrumfunktioner (C), verksamhetsbyggnader (KTY), allmänna byggnader (Y), bilplatser (LPA), rekreations- och parkområden (VP, VL) samt gatu- och torgområden.

Projektet förtätar stadsstrukturen, vilket är viktigt med tanke på ekonomin. Det är också beläget vid kollektivtrafikens stamlinje och utmed den planerade Vandasårens linje samt lättillgängligt från Ringbanans station Aviapolis. Projektet följer stadens mål.

### **Deltagande och växelverkan**

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 12.12.2022. Programmet för deltagande och bedömning utarbetades för de områden som ägs av Sponda och Sagax, inklusive skoltomten, och särskilt när det gäller spårvagnens gatuområden delar av Logicors och Avia Real Estate/Finavias fastigheter. Programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats 3.4.2023, bland i fråga om ikraftträdandet av generalplanen. När planeringen framskred beslöt man av tidtabellsskäl att först föra gatuområdena för spårvägen samt de kvarters-, gatu- och parkområden som är belägna i Spondas område till behandling som den egentliga detaljplaneändringen.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken före 1.2.2023. Totalt sju åsikter inlämnades. En sammanfattning av åsikterna presenteras i beskrivningen.

Ett möte om planen hölls 15.2.2023.

Planläggningen av spårvägen anhängiggjordes 23.11.2020 som ett större område med numret 062800. När det gäller Mure är spårvägens gatuområde undantagsvis en del av Mures detaljplan 002356 och därmed en del av processen för denna plan. För spårvägens del inlämnades två åsikter som gällde Mure. De presenteras närmare i beskrivningen.

Om planeringen av spårvägen ordnades fyra webbmöten i områdena och ett som gällde hela linjen. Ett möte för allmänheten om Aviapolis ordnades 17.12.2020 (Aviapolis) och ett möte om planeringen av hela linjen 23.9.2021.

### **Myndigheternas samråd**

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 2.9.2021 i samband med planeringen av utkastet till detaljplan för Muure.

### **Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer**

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018, 9 §, uppdaterade FGE 10.10.2022, 7 §).



## **Avtal**

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

**Ändringskostnaderna betalas av** sökanden Sponda Oy och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 4 (20 000 €), sammanlagt 20 000 € fastställs.

## **Stadsmiljönämnden 6.6.2023 § 15**

### **Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002356, 52 Skattmans /Mure stadsbyar 1, som daterats 6.6.2023, 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 sökanden Sponda Oy betalar ändringskostnaderna (20 000 €), sammanlagt 20 000 €.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämnden lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet: "Byggandet av området fokuserar på de områden som redan är byggda miljöer och under framläggningstiden utreds hur kvartersbildningen kan genomföras så att områdets natur bevaras så nära nuläget som möjligt och stora sprängningar och brytningar inte behöver utföras i byggnadsskedet."

---

## **Stadsstyrelsen 19.6.2023 § 24**

### **Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002356, 52 Skattmans /Mure stadsbyar 1, som daterats 6.6.2023, 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 sökanden Sponda Oy betalar ändringskostnaderna (20 000 €), sammanlagt 20 000 €.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsstyrelsen lämnade in följande gemensamma protokollsuttalande i ärendet: "Byggandet av området fokuserar på de områden som redan är byggda miljöer och under framläggningstiden utreds hur kvartersbildningen kan genomföras så att områdets natur bevaras så nära nuläget som möjligt och stora sprängningar och brytningar inte behöver utföras i byggnadsskedet"

---

## **Framläggning**

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 28.6–28.8.2023 med stöd av MBF 27§. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

## **Planutlåtanden**



Stadsstyrelsen beslutade 19.6.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tolv utlåtanden begärdes och fem inlämnades. Utlåtanden lämnades av Traficom, Nylands förbund, NTM-centralen i Nyland, Vanda Energia Ab och Vanda Energi Elnät Ab samt Helsingforsregionens miljötjänster (HRM). Traficom och Nylands förbund meddelade att de inte har något att påpeka om detaljplanen. Inte heller utlåtandena från NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi och HRM föranledde något justeringsbehov.

## Utförda justeringar

Stadsmiljönämnden (6.6.2023) och stadsstyrelsen (19.6.2023) lämnade följande uttalande om planen: "Byggandet av området fokuserar på de områden som redan är byggda miljöer och under framläggningstiden utreds hur kvartersbildningen kan genomföras så att områdets natur bevaras så nära nuläget som möjligt och stora sprängningar och brytningar inte behöver utföras i byggnadsskedet." I planlösningen har man strävat efter att bevara Plåtmyntsbergets skogbevuxna område så omfattande som det med tanke på en fungerande stadsstruktur har varit möjligt och de nuvarande skogbevuxna områdena på fastigheten har tagits med som en del av Plåtmyntsbergets närrekreationsområde. Den nya grönförbindelsen som fortsätter från Plåtmyntsberget till parkbron som förbinder Muureområdet och Huberila finns delvis på den nuvarande bebyggda fastighetens del, eftersom parkbrons läge inte med avseende på markägandet kunnat flyttas längre norrut så att grönförbindelsen på ett naturligt sätt skulle ha fått helt vid det nuvarande skogsområdet. På plankartan har efter framläggningen lagts till träd som klassificerats som värdefulla med beteckningen träd som ska skyddas, bl.a. i de bostadskvarter på vars gårdar det i referensplaneringsskedet verkat möjligt att bevara träden. I och med planen får man också mycket mer grönska i området jämfört med nuläget, då de nuvarande asfaltfälten omvandlas till grönskande gårdar och träd planteras utmed gator och gångstråk samt rikligt med annan växtlighet.

Vid planeringen av höjdnivåerna i kvarteren har man också strävat efter att det ska behöva utföras så lite brytning eller fyllning som möjligt. Den slutliga gatuplaneringen och höjderna i spårvägens gatuplanering avgör emellertid i stor utsträckning hur kvarterens höjdvärld slutligen kommer att förverkligas. Bland annat på grund av de längdlutningar som lämpar sig för spårvägen måste Plåtmyntsberget brytas och höjderna för spårvägen sätter en höjdnivå också för Plåtmyntsgatan. Dessutom har man varit tvungen att anpassa det ställe på Plåtmyntsgatan som fungerar som förbindelse till spårvägslinjen till planen för spårvägen, och därför har man inte kunnat påverka detta i kvartersplaneringen.

Under framläggningstiden har man också diskuterat med markägaren hur parkeringen ska ordnas och parkeringshusen genomföras. För att underlätta ett smidigt genomförande har det på plankartan tagits bort en beteckning i LPA-kvarteren om de kvarter vars parkering skulle gälla just det aktuella parkeringshuset. Parkeringens omfattning i förhållande till byggrätten har inte ändrats. Även när det gäller planbestämmelserna har bestämmelserna för parkeringens placering förenklats och ändrats till en mer flexibel form (bland annat fastställs inte fördelningen av parkeringen i AK-kvarteren genom planbestämmelse). Till bestämmelserna lades också till en möjlighet för KTY-kvarteret att placera en kundparkering framför huvudentrén till den kommande byggnaden, och på plankartan lades det till en p-beteckning för detta. Utöver detta gjordes några andra mindre preciseringar bland annat i bestämmelsen om takkonstruktionen på Mureplatsen.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

## Justeringar i planbeskrivningen



Beskrivningen för detaljplaneändringen har uppdaterats i fråga om de beteckningar som lagts till (bl.a. de träd som ska skyddas) och de planbestämmelser som preciserats. I bilagorna har färgpaletter lagts till för kvarteren och översiktsskilderna och gröneffektivitetskalkylen har också uppdaterats.

## **Stadsmiljönämnden 24.10.2023 § 11**

### **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 002356, 52 Skattmans/Mure stadsbyar 1, som daterats 24.10.2023 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

### **Behandling:**

Det antecknades att stadsplaneringsdirektör Sampo Perttula redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämnden lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

”Byggandet av området fokuserar på de områden som redan är byggda miljöer och under framläggningstiden utreds hur kvartersbildningen kan genomföras så att områdets natur bevaras så nära nuläget som möjligt och stora sprängningar och brytningar inte behöver utföras i byggnadsskedet.”

Det antecknades att de grönas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, som understöddes av kristdemokraternas, sannfinländarnas, socialdemokraternas och vänsterförbundets nämndgrupper:

”I det detaljplaneutkast som nu är under behandling konstateras att det framtida rekreationsområdet Plåtmyntsberget huvudsakligen ligger i området Mure stadsbyar 1. Även vid planläggningen av de norra delarna av Plåtmyntsberget ska den ursprungliga bergnaturen bevaras i betydande utsträckning.”

---

### **Avtal**

Markanvändningsavtalet som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 6.11.2023.

## **Stadsstyrelsen 13.11.2023 § 18**

### **Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002356, 52 Skattmans/Mure stadsbyar 1, som daterats 24.10.2023 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsstyrelsen lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

”Byggandet av området fokuserar på de områden som redan är byggda miljöer.”



Det antecknades också att de grönas styrelsegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet som socialdemokraternas, vänsterförbundets, kristdemokraternas och sannfinländarnas styrelsegrupper instämde i: "I det detaljplaneutkast som nu är under behandling konstateras att det framtida rekreatiomsområdet Plåtmyntsberget huvudsakligen ligger i området Mure stadsbyar 1. Även vid planläggningen av de norra delarna av Plåtmyntsberget ska den ursprungliga bergnaturen bevaras i betydande utsträckning."

---

## Stadsfullmäktige 11.12.2023 § 15

### Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002356, 52 Skattmans/Mure stadsbyar 1, som daterats 24.10.2023.

### Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet, som understöddes av sannfinländarnas, kristdemokraternas, centerns, vänsterförbundets, och socialdemokraternas fullmäktigegrupper:

"I det detaljplaneutkast som nu är under behandling konstateras att det framtida rekreatiomsområdet Plåtmyntsberget huvudsakligen ligger i området Mure stadsbyar 1. Även vid planläggningen av de norra delarna av Plåtmyntsberget ska den ursprungliga bergnaturen bevaras i betydande utsträckning."

Det antecknades att de grönas fullmäktigegrupp lämnade in följande uttalande till protokollet, som understöddes av sannfinländarnas, kristdemokraternas, centerns, vänsterförbundets, rörelse nus och socialdemokraternas fullmäktigegrupper:

"I planen önskas barnfamiljer som investerar i ägarbostäder i området (s. 69). Planen eller det mera omfattande samarbetsavtalet med Mure (stadsrumsnämnden 26.10.2022 24 §) innehåller ingen garanti enligt de mark- och bostadspolitiska riktlinjerna för utbudet av "större treor eller ännu större bostäder". I den fortsatta utvecklingen av området Mure bör man på andra sätt främja en mångsidig bostadsproduktion och en mångsidig boendemiljö, även för barnfamiljer."

### Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 24.10.2023
- Detaljplaneändringens beskrivning 24.10.2023
- Utlåtanden och svar 24.10.2023

De separata bilagorna till beskrivningen finns på planens webbplats(<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/muuran-keskustan-ja-ensimmaisten-kaupunkikylien-kaavoitus-kaynnistyy>).

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

### Närmare information:

Merja Häsänen, tf. områdesarkitekt, tfn 050 302 8958

Charlotta Tanner, detaljplanearkitekt, tfn 050 312 1840



# Vanda

---

(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)