



Detaljplaneändring 002519 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Dickursbyvägen 129

VD/4938/10.02.04.00/2022

SP/MHÄ/PVE/VIK/JT/KW

Genom detaljplaneändringen möjliggörs byggande av flervåningshus 19 000 m²-vy, ett nytt daghem och en ny idrottsplan samt en ny gatuförbindelse. Planändringsområdet är beläget på en synlig plats utmed Dickursbyvägen och utgör en del av området Aerola som förnyas. Aerola planeras till en skogsstad som är ett område för träbyggande och tar hänsyn till förhållandet mellan människa och natur i Alvar Aaltos anda.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 52122, 52307 och en del av kvarteret 52308 samt gatu-, torg-, rekreations- och trafikområden i stadsdel 52, Skattmans.

Ändringen gäller kvarteret 52307, en del av kvarteret 52308 och gatuområde i stadsdel 52 Skattmans, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller kvarteren 52122, 52307 och en del av kvarter 52308.

Området ligger i stadsdelen Skattmans på adressen Dickursbyvägen 129 och Frälsevägen 11–13.

Detaljplaneområdet avgränsas i söder och väster av Dickursbyvägen, i norr av Pyttistådet och Pyttisgränden och i öster av Frälsevägen och kvarteret 52308.

Sökande

Vanda stad

Markägoförhållanden

Planläggningsområdet är huvudsakligen i Vanda stads ägo.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har POOK Arkkitehtitoimisto Oy, WE3 och Sitowise Oy medverkat som konsulter vid beredningen av planen.

Generalplanen

Området är i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 ett bostadsområde i ett stadscentrum (AC) och en zon för hållbar tillväxt. Dickursbyvägen har anvisats som en trafikförbindelse där det går en spårväg och en bana för cykeltrafik.

Detaljplaneändringen

Genom detaljplanen möjliggörs byggande av två nya bostadskvarter, ett daghem och en idrottsplan. Planändringen togs i brådskande ordning in i arbetsprogrammet för 2022, eftersom området behöver ett nytt daghem, som det är meningen att ska inleda sin verksamhet hösten 2025. Området är en del av Aerola som förnyas, där byggnaderna i huvudsak ska vara av trä. Flervåningshusen bildar en böljande byggnadsmur utmed Dickursbyvägen och i deras stenfot placeras affärslokaler och gemensamma lokaler. Bostadshusen är 5–8 våningar höga. Daghemmet har två våningar och planeras ha 168 platser. Parkeringen är koncentrerad till kvartersvisa anläggningar. Den nya idrottsplatsen placeras som en del av bostadskvarteret och betjänar både Skattmans invånare och skolelever. Möjligheterna att röra sig kompletteras av en offentlig idrottsanläggning som byggs på taket till den intilliggande



parkeringsanläggningen. Man strävar efter att bevara den nuvarande skogen på invånarnas och daghemmets gårdar. Yrkesinstitutet Varias verksamhetsställe kan fortsätta sin verksamhet, men byggandet av en ny gatuförbindelse minskar tomten något och orsakar ändringar i parkeringsarrangemangen. Avsikten är att planområdet ska förverkligas stegvis med beaktande av bullerbekämpningen och Varias parkeringsbehov.

Byggrätten för kvartersområdet för flervåningshus (AK) enligt huvudanvändningsändamålet är 19 000 m²-vy och byggrätten för affärs- och kontorslokaler 650 m²-vy. Effektivitetstalet för AK-tomten 52307-5 är $e = 1,35$ medan effektivitetstalet för AK-tomten 52122-2 är $e = 1,59$. Inom kvartersområdet för byggnader som betjänar undervisningsändamål (YO) finns yrkesinstitutet Varias verksamhetsställe och dess byggrätt förblir 20 000 m²-vy. Byggrätten för kvartersområdet för byggnader för offentlig närservice (YL) är 2 500 m². Avsikten är att bygga ett nytt daghem på tomten. Byggrätten för planeringsområdet uppgår till sammanlagt 42 300 m²-vy. Byggnadsrätten minskar med sammanlagt 2 673 m²-vy jämfört med den tidigare gällande planen för industriområdet. Byggrätten möjliggör cirka 380 nya invånare i området (kalkylerad dimensionering 50 m²-vy/invånare).

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå. Byggnaderna ska avvika från varandra så att Dickursbyvägens kvartersfasader bildar en fasad som består av minst tre byggnader. Utmed Dickursbyvägen bildas en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning. I bostadsbyggandet och i daghem ska man gynna byggande i trä och fasaderna ska huvudsakligen bestå av trä. Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna i områdets natur, som skogen och berghällarna. I enlighet med principerna om resurssmarthet har det i detaljplanen ställts krav på användning av förnybar energi, grön effektivitet, beredskap för elbilar och byggande av gemensamma lokaler för invånarna. På bostadskvarterets och daghemmets gårdar har det märkts ut områden där trädbeståndet ska bevaras och förnyas så att områdets skogbevuxna karaktär bevaras. Utöver detta skyddas värdeträd på daghemmets gård.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning publicerades 20.6.2022.

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

Om planändringen ordnades 15.8.2022 ett invånarmöte på tomten. I mötet deltog tre invånare i området.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen riktas i sin helhet på mark som ägs av Vanda stad och genererar en ny bostadsvåningsyta på 19 000 m²-vy, (uppskattat invånarantal 380).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Ändringskostnader

Vanda stad betalar inte för planläggningen av egen mark när det gäller planändringar som varit anhängiga efter 2012.

**Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002519 samt förslaget till tomtindelning, 52 Skattmans/Dickursbyvägen 129, som daterats 6.6.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 21.6–21.8.2023 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 6.6.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 9 utlåtanden och 7 lämnades in.

I Vanda Energi Elnät Ab:s utlåtande begärdes det att det till parkeringsanläggningarnas tomter ska läggas till en bestämmelse som tillåter transformatorstationer. Plankartan har kompletterats utgående från utlåtandet.

I utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM) tog man ställning till planlösningens klimateffekter och bedömningen av dem, bullerbestämmelserna samt spårvägens eventuella vibrations- och stombullerkonsekvenser. Plankartan och konsekvensbedömningen av planen har kompletterats på basis av utlåtandet.

Utförda justeringar

Behövliga justeringar har gjorts i planbestämmelserna till följd av de utlåtanden som inkommit. De intressenter som berörs av ändringen har hörts separat i enlighet med MBL 32 § i anslutning till justeringen. Inga åsikter inlämnades om hörandet.

Detaljplanekartan har också justerats utgående från den fortsatta planeringen av daghemmet och beaktandet av ett habitat för växtstekeln. På daghemmets tomt justerades avgränsningarna av byggnadsytan, ekonomibyggnaderna, värdeträden och det skogsområde som ska bevaras utifrån daghemmets noggrannare planer. Minimiantalet parkeringsplatser som krävs minskades från 28 till 24. Detaljplanens bestämmelser om klimatneutralitet skärptes så att minst 10 procent av de bilplatser som byggs i parkeringsanläggningarna i området ska förses med laddningsstationer för elbilar. Till EV-området lades det till bestämmelser om förverkligandet av ett habitat som lämpar sig för växtstekeln (*Dolerus triplicatus*). På plankartan korrigerades utöver tomtindelningen även ändringen av tomtindelningen. Översiktsplanen för trafiken justerades i fråga om bilplatser som reserverats för daghemmets avlämnings- och hämtnings trafik.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Justeringar i planbeskrivningen

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om den avskogning som byggandet orsakar och markens kolbindningsförmåga samt på grund av den växtstekel som lever i planläggningsområdet. Växtstekelns nuvarande habitat försvinner på grund av planlösningen, men ett ersättande habitat bör skapas för arten i det EV-område som hör till planområdet. För växtstekeln har också planerats två andra ersättande habitat som ligger i de parkområden som redan planlagts för Skattmans (Frälseparken och Pyttisbäcksparken).

Stadsmiljönämnden 24.10.2023 § 17

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 002519 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Dickursbyvägen 129, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ledamot Tuomas Mutanen gav följande ändringsförslag: Planbestämmelsen om gårdsområden i detaljplanen "Vid anläggandet av gårdsområdet ska man sträva efter att bevara växtligheten och återställa den växtlighet som fällts på grund av byggandet." ändras till: Vid anläggandet av gårdsområdet ska man bevara växtlighet och sträva efter att återställa den växtlighet som fällts på grund av byggandet.

Ändringsförslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Det ändrade förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 13.11.2023 § 23

Förslag av tf. 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 002519 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Dickursbyvägen 129, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 11.12.2023 § 19

Stadsstyrelsens förslag:



Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002519 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Dickursbyvägen 129, som daterats 24.10.2023.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 24.10.2023/II
- Beskrivning av detaljplaneändringen 24.10.2023 (II)
- Utlåtanden och svar 24.10.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärсанvisning

Närmare information:

Merja Häsänen, tf. områdesarkitekt, tfn 050 302 8958,
Päivi Veijola, detaljplanearkitekt, tfn 043 826 6958
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))