



Detaljplaneändring 002517 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus

VD/4369/10.02.04.00/2022

SP/MYL/NIS/VIK/JT/EA

I Ånäs campusområde planeras en ny tät stadsmiljö för ett inlärningscampus och funktioner som stöder dess verksamhet, såsom arbetsplatser, boende och tjänster. I området mellan Ånäsgatan och järnvägen placeras totalt 107 700 kvadratmeter våningsyta nytt byggande. I den norra delen, i kvartersområdet för offentliga byggnader placeras huvudsakligen ca 35 000 m²-vy lokaler för lärande. I kvartersområdena för centrumfunktioner (C) placeras 72 700 m²-vy kontors-, affärs- och servicelokaler samt bostäder. Andelen boende kan uppgå till högst ca 27 000 m²-vy. Vanda stad har lyft fram inlärningscampuset som ett av fullmäktigeperiodens spetsprojekt.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 62001–62005 och 62034, rekreationsområdet samt gatu- och trafikområdet i stadsdel 62, Ånäs.

Ändringen gäller kvarteren 62001–62005 samt gatu-, trafik- och rekreationsområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 62001.

Området ligger i Dickursby storområde, i Ånäs öster om stambanan. Området ligger bredvid Dickursby stationscentrum Dixi. Området gränsar i norr till Vitbäcksvägen, i öster till Ånäsgatan, i söder till Eric von Rettigs park och i väster till järnvägen. Angränsande gator och parker ingår i planändringsområdet.

Sökande

Vanda stad.

Markägare

Vanda stad äger området med undantag av spårtrafikområdet som ägs av Trafikledsverket/Finska staten.

Beredning

Utöver stadens experter har Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy som stadens konsult och VSU Maisema-arkkitehdit Oy, WSP och Ethica Oy som underkonsult deltagit i utarbetandet av planens beredningsmaterial. Den egentliga planen har utarbetats inom staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett stadscentrumområde (C). Området utvecklas till en mångsidig stadsmiljö med blandade funktioner. I viktiga centrumområden ska markplansvåningarnas utrymmen öppnas upp mot stadsrummet och de ska anvisas som affärs- och kontorslokaler. Promenadvänlighet ska vara utgångspunkten för stadsmiljön. Området är en zon för hållbar tillväxt som stöder sig på kollektivtrafikens stamlinje, till vilken byggande som effektiverar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand. En rekreationsområdesförbindelse har anvisats i områdets södra kant.

I generalplanen visas området för tung spårtrafik samt spårvägslinjen och tunnelavsnittet. Dickursby station är en riksomfattande omstigningsstation för kollektivtrafik och på dess norra sida finns ett infartsparkeringsområde av regional betydelse.



Detaljplaneändringen

Ånäs campusområde är ett område på andra sidan järnvägen i närheten av Dickursby station vilket i dagsläget huvudsakligen används för infartsparkering. I området finns en byggnad, den skyddade Villa Grönberg.

I Ånäs campusområde planeras en ny tät campusmiljö för ett inlärningscampus och funktioner som stöder verksamheten vid campuset, som arbetsplatser, boende och service. Det är samtidigt en ny mångsidig stadskärna på en central, lättillgänglig och synlig plats vid stambanan. Inlärningscampuset blir en föregångare på många sätt: utrymmen som flexibelt går att ändra och kan användas för flera olika ändamål och en inlärningsmiljö av hög kvalitet där natur och resurssmarthet har tagits i beaktande. Vanda stad har lyft fram inlärningscampuset som ett av fullmäktigeperiodens spetsprojekt.

Målet är en flexibel stadsstruktur som tillåter placering av olika funktioner i området. Av denna anledning har planområdet med undantag för det egentliga Y-kvarteret för inlärningscampuset betecknats som område för centrumfunktioner, C. Som motvikt till flexibiliteten fastställs områdets viktigaste kvalitetsfaktorer i detaljplanen, genom vilket ett lyckat och trivsamt område med egen prägel tryggas. Sätt att uppnå detta är att tydligt avgränsa det offentliga stadsrummet, grönska, kvaliteten i fråga om ytor och inventarier samt öppna och aktiva gatuplansvåningar och högklassig arkitektur med fasadbehandlingar i byggnader som avgränsar gaturummet. I byggnaderna kan det därför finnas bostäder, läroanstalter eller lokaler utan närmare avgränsning. Det krävs dock affärslokaler längs gatorna och byggande av enbart boende förhindras genom planbestämmelser.

Inlärningscampuset placeras i norra delen av området i närheten av de befintliga skolbyggnaderna. Där placeras man av stadens tjänster åtminstone Tikkurilan lukio och Varias nybyggnader samt tillväxttjänsterna. Lokalerna fokuserar på att skydda området vid dess mest bullriga kanter, dvs. på järnvägens och Vitbäcksvägens sida. Boendet placeras däremot huvudsakligen i mitten av området och vid Ånäsgatan. I områdets södra del kan t.ex. lokaler av hög kvalitet placeras.

Områdets läge och förbindelser erbjuder en möjlighet till en bilfri livsstil. Planeringsområdet utvecklas som en förlängning av Dickursby centrum, huvudsakligen som en promenadmiljö där det är möjligt att obehindrat ta sig fram överallt till fots och med cykel. Biltrafiken går på Ånäsgatan, varifrån nödvändiga förbindelser har dragits till området. Parkeringsanläggningarna placeras längs Ånäsgatan och järnvägen.

Vid dimensioneringen av funktionerna förbereder man sig på att det i området mellan Ånäsgatan och järnvägen placeras högst 35 000 kvadratmeter våningsyta för lokaler för lärande och 71 300 kvadratmeter våningsyta för centrumfunktioner. Av detta varierar andelen bostäder mellan 12 000–26 000 kvadratmeter våningsyta, varvid ca 46 000–59 000 kvadratmeter våningsyta återstår för kontors-, affärs- och servicelokaler. Totalt kommer byggandet att uppgå till ca 106 300 kvadratmeter våningsyta. För området har man föreslagit två parkeringshus som rymmer knappt 800 bilar. Dessutom finns det fortfarande över 200 markplansplatser kvar för infartsparkering i spårtrafiksområdet. Området får ca 2500 parkeringsplatser för cyklar.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 27.4.2022.

I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tio stycken åsikter lämnades in. Viktigast var Trafikledsverkets ståndpunkt i fråga om reserveringar för tilläggsspår och flytten av Sandbanan samt behovet av infartsparkering. Också järnvägens konsekvenser för det kommande byggandet lyftes fram.



Om projektet ordnades ett TeamsLive-invånarmöte 17.5.2022.

Myndigheternas samråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 7.9.2022.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller nästan helt och hållet mark som ägs av Vanda stad och producerar 106 300 kvadratmeter våningsyta, varav ny bostadsvåningsyta (högst 26 000 m²-vy, ca 560 bostäder); i fem kvarter för centrumfunktioner kan totalt 46 000-59 000 m²-vy arbetsplatser placeras beroende på andelen boende.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 21.3.2023 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 21.3.2023, i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ordförande Anssi Aura föreslog att ärendet bordläggs. Förslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutade att bordlägga ärendet till stadsmiljönämndens följande sammanträde.

Stadsmiljönämnden 18.4.2023 § 6

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 21.3.2023, i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ordförande Anssi Aura föreslog att ärendet bordläggs. Förslaget godkändes enhälligt.

**Beslut:**

Nämnden beslutade att bordlägga ärendet till stadsmiljönämndens följande sammanträde.

Stadsmiljönämnden 9.5.2023 § 6**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 21.3.2023, i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens ledamöter Pekka Virkamäki och Janne Hartikainen avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Stadsmiljönämndens ordförande Pekka Virkamäki föreslog att ärendet återförvisas till beredningen på följande grunder: "I planområde C, i kvartersområdena för centrumfunktioner, på tomterna 62005 och 62004, ska landmärkena vara minst 16 våningar höga. Detta ska genomföras så att exploateringstalet höjs i hela planområdet och i förhållande till det nya exploateringstalet ska också antalet parkeringsplatser utökas." Förslaget till återförvisning godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutade att återförvisa ärendet till beredningen på de grunder som anges i behandlingsdelen.

Ändringar har gjorts i detaljplaneförslaget i enlighet med stadsmiljönämndens beslut om återförvisning 9.5.2023. I kvarteren 62004 och 62005 har byggnadsytor lagts till för byggnader med 16 våningar. Våningstalen är understrukna, så de ska ovillkorligt följas. Byggrätten för kvarteret 62004 har höjts med 1 400 kvadratmeter våningsyta till totalt 14 400 kvadratmeter våningsyta. Nödvändiga nya bilplatser kan placeras i parkeringshuset i kvarteret 62005.

Planens totala byggrätt stiger till 107 700 kvadratmeter våningsyta och C-kvarterens sammanräknade byggrätt till 72 700 kvadratmeter våningsyta. Andelen boende kan uppgå till högst ca 27 000 kvadratmeter våningsyta.

Stadsmiljönämnden 6.6.2023 § 14**Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 6.6.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,



- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens ledamöter Janne Hartikainen och Pekka Virkamäki avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

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 13 utlåtanden och åtta lämnades in. Man fick inte något utlåtande av verksamhetsområdet för fostran och lärande, Vanda och Kervo välfärdsområde, Finavia, TUKES eller VR-Yhtymä. Utlåtandena från Vanda energi, Mellersta Nylands räddningsverk, HRM, HRT och Vanda stadsmuseum medförde inga ändringar i plankartan eller beskrivningen. Utifrån utlåtandena från Trafikledsverket, Finlandsbanan Ab och NTM-centralen i Nyland gjordes ändringar i plankartan och -bestämmelserna samt i beskrivningen.

Utförda justeringar

Utifrån utlåtandena har det gjorts ändringar i plankartan, där man nu har beaktat Trafikledsverkets och Finlandsbanans krav på utvidgning av järnvägsområdet så att de elstolpar som hör till banunderhållet placeras i LR-området.

Bullerbestämmelserna har justerats så att bullernivåkravet som gäller vistelsebalkonger har utökats till att gälla balkonger och lek- och vistelseområden på gårdar och tagårdar inom bullerområden under 65 dB. Bestämmelsen om dagvatten utvidgades till att gälla dagvattenbehandling under byggtiden.

Dessutom beslutade man stryka den förbindelsemarkering som reserverats för allmän gångtrafik genom Y-kvarteret, då det konstaterades att den nya förbindelsen till slut förblir i läroanstaltens interna bruk och det inte är önskvärt att utomstående har tillträde till bron. Till plankartan har dessutom gatunamnet Grönbergsgången lagts till, vilket utelämnats på grund av ett ritningstekniskt fel.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

I planens utgångsuppgifter, under punkt 2.1.3 Den byggda miljön: miljöstörningar har lagts till utan den del som beskriver partikelkoncentrationer och förorenad mark. I planbilagsmaterialet lägger man till en karta med en beskrivning av platsen för förorenad mark.

Planens klimatkonsekvenser har granskats med hjälp av KILVA-verktyget och den del av beskrivningen som beskriver klimatkonsekvenserna har kompletterats.

Stadsmiljönämnden 24.10.2023 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:



Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- c) förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens ledamot Pekka Virkamäki avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 13.11.2023 § 20

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- c) förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 27.11.2023 § 19

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Under behandlingen av ärendet kompletterade biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde sitt förslag så att det kompletterades i fråga om bestämmelserna C och Y i förslaget till detaljplaneändring enligt följande:

Fasaderna *kan* livas upp med klätterväxter

Beslut:

Det kompletterade förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 11.12.2023 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar att

Stadsfullmäktige beslutade att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002517 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Ånäs campus, som daterats 27.11.2023.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 27.11.2023
- Detaljplaneändringens beskrivning 27.11.2023
- Utlåtanden och svar 24.10.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn 040 591 3878,
Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 050 302 9298
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))