



## **Detaljplaneändring 002260 och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Kvarteret 52125**

VD/9456/10.02.04.01/2014  
HP/LVA/TLA/ATI/MKO/SRU/HY-L/JB/EA

**Ett nytt kvarter för flervåningshus** på Huberhallarnas södra sida i stadsdelen Skattmans. En del av kvartersområdet för kontorsbyggnader och bilplatser ändras till kvartersområde för flervåningshus, servicebyggnader och affärs- och kontorsbyggnader. I och med planändringen får området en total byggrätt på ca 58 400 m<sup>2</sup>-vy, varav den totala byggrätten för kvartersområdet för flervåningshus är 27 000 m<sup>2</sup>-vy.

**Detaljplaneändringen** gäller kvarteren 52125 och 52129 och gatuområden i stadsdel 52, Skattmans.

Ändringen gäller kvarteret 52125 och gatuområden i den detaljplan som upphävs.

**Ändringen av tomtindelningen** gäller kvarter 52125 och en del av kvarteret 52129.

**Området ligger** i stadsdelen Skattmans, mellan Flygstationsvägen och Tusbyleden, på norra sidan av Ring III. Området ligger på ca en kilometers gång- och cykelavstånd från den nya Aviapolis-stationen.

### **Den som ansöker om detaljplanen**

YIT Byggnads Ab och Fisso Real Estate Ky ansöker om ändring av detaljplanen.

### **Markägare**

Området ägs av en privat markägare.

### **Deltagare i beredningen av planändringen**

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrå Forma-Futura Oy och arkitektbyrå Antti Heikkilä Oy som anlåtats av markägarna medverkat som konsulter vid beredningen av planförslaget.

### **Generalplanen**

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett arbetsplatsområde (TP) och bostads- och arbetsplatsområde (A/TP).

### **Detaljplaneändringen**

Avsikten med planändringen är att ändra en del av kvartersområdet för kontorsbyggnader (KT) och bilplatser (LPA) till kvartersområde för flervåningshus (AK), servicebyggnader (P) och affärs- och kontorsbyggnader. Omkring hälften av byggrätten i kvartersområdet för kontorsbyggnader är för närvarande oanvänd. Kvartersområdet för flervåningshus kommer enligt planstommen för Aviapolis som styr områdets planering att vara ett urbant kvartersområde som organiserats som ett slutet kvarter. Den största tillåtna våningshöjden i kvartersområdet för flervåningshus är sju våningar. På bostadskvarterens innergårdar reserverar man gott om utrymme för planteringar och fridfulla, gemensamma områden för utevistelse. Till kvartersområdet för servicebyggnader får man utöver vanligt boende förlägga omsorgs- och serviceboende och ett daghem. Det område som kvarstår som kvartersområde för kontorsbyggnader kommer att motsvara den gällande detaljplanen. I planändringen omorganiserar parkeringen så att den koncentreras till parkeringsanläggningar ovan jord och till gatuliknande parkeringsområden. En ny gata anläggs genom området. Den nya gatan får ett namn i planändringen.

Planområdets totala areal uppgår till omkring 5,40 ha. I och med planändringen kommer området att få en total byggrätt på ca 58 400 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggrätten i kvartersområdet för kontorsbyggnader minskar från 46 000 kvadratmeter våningsyta till 18 400 kvadratmeter våningsyta. Den totala byggrätten i kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader är 8 000 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggrätten i kvartersområdet för flervåningshus är 27 000 m<sup>2</sup>-vy. Den totala byggrätten för kvartersområdet för servicebyggnader är 5 000 m<sup>2</sup>-vy.

Antalet nya invånare uppskattas till 700 st. Områdets planerade exploateringsgrad är cirka  $e=1,0$ .

### **Deltagande och växelverkan**

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 17.8.2015.



I Vanda stads invånartidning har meddelats att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Om programmet för deltagande och bedömning framfördes åtta skriftliga åsikter.

## **Myndighetssamråd**

Planändringen presenterades för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 11.5.2016.

## **Avtal**

Detaljplaneändringen omfattas av ett verkställighetsavtal. Avtalen undertecknades 17.11.2016 och 24.11.2016.

**Ändringskostnaderna betalas** av YIT Byggnads Ab och Fisso Real Estate Ky och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 euro) fastställs, utökad med en tilläggsavgift för ändringen av tomtindelningen (grundavgift för två tomter 930 euro + 330 euro för varje ytterligare tomt), totalt 22 890 euro.

## **Stadsplaneringsnämnden 22.8.2016 § 8**

### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 22.8.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002260 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Kvarteret 52125, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs, och det konstateras att sökandena YIT Byggnads Ab och Fisso Real Estate Ky betalar ändringskostnaderna (18 000 euro), utökade med en tilläggsavgift för ändringen av tomtindelningen (930 euro + 12 x 330 euro), totalt 22 890 euro.

### **Behandling:**

Stadsplaneringsdirektören strök sista sidan i beskrivningen (s.k. checkningssidan).

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

## **Stadsstyrelsen 29.8.2016 § 46**

### **Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 22.8.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring 002260 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Kvarteret 52125, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 4, och konstatera att sökandena YIT Byggnads Ab och Fisso Real Estate Ky betalar ändringskostnaderna (18 000 euro), utökade med en tilläggsavgift för ändringen av tomtindelningen (930 euro + 12 x 330 euro), totalt 22 890 euro.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

## **Framläggning**

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 21.9-20.10.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar. Planändringen har presenterats för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 7.9.2016.

## **Planutlåtanden**

Stadsstyrelsen beslutade 29.8.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes och två stycken lämnades in. Utlåtanden begärdes av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och miljöcentralen och Finavia. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland framlade i sitt utlåtande att: det ska ombesörjas att det finns smidiga och trygga gång- och cykelförbindelser till kollektivtrafikhållplatserna, stationer och service. Förorenad mark ska märkas ut



i plankartan och markens föroreningsgrad ska utredas innan byggnadsåtgärder vidtas. Riktvärdena för buller i enlighet med statsrådets beslut ska uppnås i hela planändringsområdet både inomhus och i områden för utevistelse samt under olika byggnadsskeden. Det ska åläggas att eventuella olägenheter från skakningar och stombuller ska kontrolleras. Olycksriskerna i fråga om den närbelägna anläggningen för lagring och hantering av kemikalier ska tas i beaktande vid planeringen av bostädernas ventilation. Finavia lämnade inte in något utlåtande. Vanda Energi önskade ge ett utlåtande om planändringen även om det inte skickades någon begäran om utlåtande till Vanda Energi. I Vanda Energis utlåtande framställdes att området behöver två transformatorstationer. I planändringsförslaget har utrymme reserverats för en transformatorstation.

## Utförda justeringar

Kvartersområdet för flervåningshus fick ytterligare en planbestämmelse: "Minst 0,5 % av våningsytan ska anvisas för gemensamma klubb- eller hobbylokaler för de boende. Klubb- eller hobbylokalerna får placeras så att de koncentreras till en och samma plats i kvarteret. Klubb- eller hobbylokalerna får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser."

I samtliga planbestämmelser för planändringsområdets kvartersområden lades följande planbestämmelser till:

"Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas."

"I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadsfaserna presenteras där det konstateras att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus."

Planbestämmelsen om inglasning av balkongerna i kvartersområdet för flervåningshus och servicebyggnader: "Balkongerna ska inglasas." kompletteras med meningen: Balkongerna ska inglasas så att riktvärdena för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls.

Kvartersområdet för bilplatser fick ytterligare en planbestämmelse:  
"På tomt nr 3 ska plats reserveras för en transformatorstation."

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning. Områdets markägare och de som ansökt om planändring har hörts i fråga om de justeringar som gjorts. Områdets markägare och de som ansökt om planändring har godkänt de utförda justeringarna, så det är inte nödvändigt med en ny framläggning. (MBF 32 §)

## Justeringar i planbeskrivningen

Till planbeskrivningen fogades en kartutskrift av bullerberäkningarna. Planbeskrivningen preciserades i fråga om bedömningen av olägenheterna av skakningar och stombuller.

## Stadsplaneringsnämnden 21.11.2016 § 19

### Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) det 21.11.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring 002260 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Kvarteret 52125, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

### Beslut:

Förslaget godkändes.

## Stadsstyrelsen 28.11.2016 § 36

### Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och



- b) föra det 21.11.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring 002260 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Kvarteret 52125, till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsfullmäktige 12.12.2016 § 17**

**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 21.11.2016 daterade förslaget till detaljplaneändring 002260 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Kvarteret 52125.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Bilaga:**

- Beskrivning av detaljplaneändringen 21.11.2016
- Utlåtanden och genmälen 21.11.2016 / 002260
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om överlåtelse av outbrutet område / Kiinteistö Oy Vantaan Robert Huberin tie 3 / Detaljplaneändring nr 002260, 24.11.2016
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om överlåtelse av outbrutna områden / YIT Byggnads Ab / Detaljplaneändring nr 002260, 17.11.2016

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

**Närmare information:**

områdesarkitekt Asta Tirkkonen, tfn 09 8392 3458  
områdesarkitekt Anitta Pentinmikko, tfn 09 8392 2677  
detaljplanerare Minna Koskinen, tfn 09 8392 3440  
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi