



Detaljplaneändring och etappvis detaljplan 002533 och 002533va, 52. Skattmans/Mure stadsbyar 2

VD/12170/10.02.04.00/2022
SP/MHÄ/CTA/MT/SS

Mure stadsbyar 2 är den andra detaljplaneändringen för Mureområdet, som förverkligar målet i Mures planutkast om ett igenkännbart, trivsamt och nytt bostadsområde som består av stadsbyar för gemenskap. Med denna detaljplan planläggs kvarteren väster om Mure centrum med kommersiella tjänster, två bostadskvarter som hör till vinterbyn, kvarteret med Muuran yhtenäiskoulu, daghemmet och idrottshallen, en del av Örtugsparken samt öppna platser och gatuområden. Genom den etappvisa detaljplanen ändras dessutom delar av de nuvarande kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader som bevaras till gatuområden och undersöks de ändringar som justeringen av en kvartersgräns medför. Byggrätten i området för detaljplaneändringen är 72 800 m²-vy, varav 56 300 m²-vy bostadsvåningsyta, 600 m² affärslokaler och 15 900 m²-vy för skola, daghem och idrottshall. Inom området för den etappvisa detaljplanen, i industrikvarteren uppgår byggnadsrätten till sammanlagt 64 510 m²-vy.

Detaljplaneändringen (002533) gäller kvarteren 52145–52149 samt gatu-, torg- och rekreationsområden i stadsdel 52, Skattmans.

Ändringen gäller delar av kvarteren 52101 och 52104 samt gatu- och rekreationsområden i de detaljplaner som upphävs.

Den etappvisa detaljplanen (002533va) gäller delar av kvarteret 52101 samt gatuområden i stadsdel 52, Skattmans.

Genom den etappvisa detaljplanen ändras de fastställda detaljplanerna nr 520200, 000224 och 530700.

Området ligger i stadsdelen Skattmans och gränsar i norr till Dickursbyvägen, i öster till Andra röken och i söder till Tjänstevägen. I väster avgränsas området av industri- och lagerbyggnadstomterna på Backasvägens östra sida.

Sökande

Sagax Finland Oy ansöker om planändringen.

Markägande

Områdets huvudägare är Sagax Finland Oy och Logicor Oy. Vanda stad äger de nuvarande gatuområdena. Dessutom sträcker sig breddningen av Andra röken en aning över Finavia Abp:s/Avia Real Estate Oy:s markområden.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga och markägarna har JM Suomi Oy och dess konsulter JKMM Arkkitehdit och Ramboll medverkat vid beredningen av planen.

Ansökningar som bifogats till planen

Sagax Finland Oy:s ansökan om planändring som inkom 27.10.2022 har kopplats samman med plannummer 002533.

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 (rutraster) och ett mångsidigt arbetsplatsområde (TP). Genom området har två rekreationsområdesförbindelser anvisats. En bana för cykeltrafik löper längs östra och norra sidan. En riktgivande dragning av en tunnel för spårtrafik går utmed områdets östra kant och i norra delen går ett tunnelavsnitt för tung spårtrafik.

Detaljplanen

Den här detaljplaneändringen och etappvisa detaljplanen är det andra egentliga detaljplaneprojektet i Mureområdet, som har utarbetats utgående från planutkastet för Mureområdet (052600). Detaljplanen uppfyller generalplanen och Vandaspårans dispositionsplan. I planeringen deltog områdets markägare Logikor Oy och Sagax Finland Oy samt JM Suomi Oy och dess konsulter JKMM Arkkitehdit och Ramboll.

Planeringsområdet består för närvarande av områden för industri- och lagerbyggande samt gatuområden. Planläggningsområdet har en areal på omkring 19,8 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 upplevelserika, arkitekturen igenkännbar, rörligheten smart och planeringen av verksamhetslokaler framtidsinriktad. Med denna detaljplan planläggs kvarteren väster om Mure centrum med kommersiella tjänster (en del av midvinterbyn), bostadskvarter i vinterbyn med gator och öppna platser, kvarteret med Muuran yhtenäiskoulu, daghemmet och idrottshallen samt en del av Örtugsparken. I den etappvisa detaljplanen anvisas dessutom gatuområden för en del av de nuvarande kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader.

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. Planeringsområdets bostadsområden på den östliga sidan är en del av Mure centrum och midvinterbyn, medan kvarteren på västra sidan hör till vinterbyn, vars eventuella utvidgning västerut har undersökts preliminärt i Mures koncept. 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 kollektivtrafikhallplatser, områdets kommersiella tjänster samt kaféer och restauranger koncentreras. Vid detaljplaneändringen har affärslokaler anvisats särskilt i Mure centrum utmed Mureplatsen och Andra röken.

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 och gemensamma utrymmen för invånarna. Utrymmena 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. Plåtmyntsberget ligger utanför denna detaljplaneändring, mitt emot Y-kvarteret, öster om Andra röken. Till byparken i Mure hör både Y-kvarteret och Örtugsparken i planeringsområdet för denna plan.

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 samlingsgatorna och några tomtgator, varvid man har lyckats freda de inre delarna av stadsbyarna helt och hållet för promenader och cykling. Den viktigaste ruten 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 56 900 m²-vy, varav boendets andel är 56 300 m²-vy och affärsutrymmenas andel 600 m²-vy. Byggrätten för allmänna byggnader är 15 900 m²-vy. Kvartersbyggandet i enlighet med detaljplaneändringen omfattar sammanlagt 72 800 m²-vy. Den byggrätt för T-kvarteret som anvisats med exploateringstal i den etappvisa detaljplanen ändras till kvadratmeter våningsyta, så att byggrätten för fastigheten på Första röken förblir densamma även om fastighetens areal minskar. Byggnadsrätten i kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader är sammanlagt 64 510 m²-vy. Den totala byggrätten för planläggningsområdet är 137 310 m²-vy. AK-kvarterens exploateringstal är i genomsnitt $e=2,6$, men exploateringstalet varierar mellan cirka $e=1,9-3,0$. I Y-kvarteret är exploateringstalet cirka $e=0,6$.

Genom detaljplaneändringen bereder man sig på att ändra en del av planområdets nuvarande kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T och TTV5) till kvartersområden för flervåningshus (AK), allmänna byggnader (Y) och bilplatser (LPA), till rekreations- och parkområden (VU) samt gatu- och torgområden. Genom att utvidga den östra kanten av Andra röken ändras dessutom en liten del av parkområdet till gatuområde.

Genom den etappvisa detaljplanen ändras en del av de nuvarande kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader (T, T-3 och TTV5) till gatuområden. Placeringen av de nya gatuområdena och breddningarna av de nuvarande gatorna baserar sig på de lösningar som gjorts redan i utkastet till detaljplan för Mure 052600. I den etappvisa detaljplanen görs endast de ändringar i gällande planer som behövs med tanke på breddningen av gatuområdet och dess placering på en del av fastigheten. Dessutom slopas onödiga riktgivande tomtgränser samt bestämmelser i anslutning till serviceboende på grund av flygbuller. Till övriga delar förblir de gällande detaljplanerna nr 520200, 000224 och 530700 i kraft.

Projektet förtätar stadsstrukturen, vilket är viktigt med tanke på ekonomin. Det är också beläget vid kollektivtrafikens stamlinje och utmed den planerade Vandaspårens 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. Av området i enlighet med programmet för deltagande och bedömning beslöt man våren 2023 att av tidtabellsskäl föra till behandling gatuområdena för spårvägen som den första



egentliga detaljplaneändringen (Mure stadsbyar 1, 002356) samt de kvarters-, gatu- och parkområden som är belägna i Spondas område. Bostadskvarteren som förläggs till mark som ägs av Sagax och skolkvartersområdet som ägs av Sagax och Logicor separerades till en egen detaljplaneändring nr 002533 och beredningen av planen koncentrerades till hösten 2023. I december 2023 beslutade man ännu att i området för detaljplaneändringen ändra andelen nuvarande T-kvarter som förblir oförändrade till en etappvis detaljplan, med plannumret 02533 va.

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.

Myndighetssamråd

Ett myndighetssamråd i enlighet med MBL 66 § hölls 2.9.2021 i samband med planeringen av utkastet till detaljplan för Mure (052600).

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Avtal

Detaljplanen omfattar ett markanvändningsavtal med Sagax Finland Oy. Dessutom upprättas ett föravtal om markaffärerna med Logicor gällande den norra delen av Y-kvarteret och gatuområdena som ägs av Logicor.

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

Stadsmiljönämnden 13.2.2024 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring och den etappvisa detaljplanen 002533 och 002533va, 52 Skattmans /Mure stadsbyar 2, som daterats 13.2.2024, 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 Sagax Finland Oy betalar ändringskostnaderna (20 000 €), sammanlagt 20 000 €.

Behandling:

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

Beslut:

Nämnden beslutade att bordlägga ärendet till stadsmiljönämndens följande sammanträde.



Stadsmiljönämnden 19.3.2024 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring och den etappvisa detaljplanen 002533 och 002533va, 52 Skattmans /Mure stadsbyar 2, som daterats 13.2.2024, 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 Sagax Finland Oy betalar ändringskostnaderna (20 000 €), sammanlagt 20 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.4.2024 § 18

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring och den etappvisa detaljplanen 002533 och 002533va, 52 Skattmans /Mure stadsbyar 2, som daterats 13.2.2024, i 30 dagar i enlighet med MBF 27§,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Sagax Finland Oy betalar ändringskostnaderna (20 000 €), sammanlagt 20 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och den etappvisa detaljplanen hölls framlagda 24.4–23.5.2024 med stöd av MBF 27§. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 8.4.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tolv utlåtanden begärdes och sex inlämnades. Utlåtanden lämnades av Telia Finland Oyj, Nylands förbund, NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi Ab och Vanda Energi Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) samt Helsingforsregionens miljötjänster (HRM). Nylands förbund meddelade att det inte ger något utlåtande. De övriga utlåtandena ledde inte heller till några justeringsbehov.

Utförda justeringar

Under framläggningstiden diskuterades både genomförandet av kommunalteknik och behövliga tillägg till den preliminära allmänna planen för vattentjänster och bestämmelser om parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga i planen. På basis av diskussionerna gjordes inga ändringar i



plankartan eller bestämmelserna. Frågorna preciseras i områdets gatuplanering och i bygglovsskedet. Efter framläggningstiden har till planen dock fogats en bestämmelse som gör det möjligt att bygga gårdsbyggnader (högst 50 m²-vy) i kvarteren 52145 och 52146. Denna bestämmelse ger flexibilitet i fråga om placeringen av gemensamma utrymmen i centrumkvarteren, där det finns mycket affärslokaler i markplansvåningen och mer boende än vanligt. På plankartan har dessutom byggrätten för ett kvarter i den etappvisa detaljplanen justerats och plangränserna lagts till på en krysskarta i den etappvisa detaljplanen. Till beskrivningen har lagts en preliminär kostnadskalkyl för anläggningen av vattentjänster.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Avtal

Markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplanen (3 st) har godkänts vid stadsstyrelsens sammanträde 17.6.2024 § 33–35.

Stadsmiljönämnden 13.8.2024 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring och den etappvisa detaljplanen 002533 och 002533va, 52 Skattmans/Mure stadsbyar 2, som daterats 13.8.2024 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 3.10.2024 och 10.10.2024.

Stadsstyrelsen 21.10.2024 § 14

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring och den etappvisa detaljplanen 002533 och 002533va, 52 Skattmans/Mure stadsbyar 2, som daterats 13.8.2024 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 18.11.2024 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring och den etappvisa detaljplanen 002533 och 002533va, 52 Skattmans/Mure stadsbyar 2, som daterats 13.8.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring och etappvis detaljplan 13.8.2024
- Detaljplaneändringens och den etappvisa detaljplanens beskrivning 13.8.2024
- Utlåtanden och svar 13.8.2024

De separata bilagorna till beskrivningen finns på planens webbplats:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/muuraan-yhtenaiskoulu-ja-paivakoti-seka-lisaa-asumista-ja-liiketilaa>

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

tf. områdesarkitekt Merja Häsänen, tfn 050 302 8958
detaljplanarkitekt Charlotta Tanner, tfn 050 312 1840
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi