Vanda

**Detaljplaneändring 002565 och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Teknobulevarden 7, 9 och 11**

VD/7760/10.02.04.00/2023

TeA/SP/MY/JOR/ASH/VIK/JK/EA

**Detaljplaneändringen möjliggör byggande av arbetsplatskvarter, en gata och en bro i området mellan Flygstationsvägen och Teknobulevarden. Totalt 32 350 m²-vy byggrätt för verksamhetslokaler har planerats i de nya arbetsplatskvarteren, varav 1000 m²-vy är byggrätt för affärslokaler. Mellan arbetsplatskvarteren kommer det att finnas ett gatuområde som fortsätter som en bro mot Aviapolis centrum i väster. I planen anges skyddsbeteckningar för skogsområdet i områdets västra del och för träd som är värdefulla med tanke på stadsbilden. Planen omfattar ett markanvändningsavtal.**

**Detaljplaneändringen** gäller kvarteren 52401 och 52422 samt gatu- och trafikområden i stadsdel 52 Skattmans.

Ändringen gäller kvarteret 52401 och landsvägsområdet i den detaljplan som upphävs.

**Ändringen av tomtindelning** gäller en del av kvarteret 52401.

**Området ligger** i stadsdelen Skattmans, cirka 400 meter från Aviapolis tågstation. Granskningsområdet gränsar i norr till Karhumäkiparken och Karhumäkiplatsen, i söder till Dickursbyvägen, i väster till Flygstationsvägen och i öster till Teknobulevarden.

**Sökande**
Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ansöker om planändring.

**Markägande**
Planändringsområdet ägs till största delen av Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis och delvis av finska staten.

**Beredning** planen har delvis utarbetats av Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis och delvis av Vanda stad. Utöver stadens sakkunniga har L-arkkitehdit Oy, Promethor Oy, Sustera Oy och A-insinöörit Oy medverkat som konsulter vid beredningen av planen.

**Ansökningar som bifogats till planen**
Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis har sänt en ansökan om detaljplaneändring till staden, vilken registrerats som anländ 12.02.2024. I ansökan har Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis som mål att fortsätta bygga på det markområde som bolaget äger i enlighet med det utarbetade detaljplaneutkastet för Aviapolis centrum. Syftet med den här detaljplaneändringen är att möjliggöra ett kontrollerat avslut på byggandet av det nuvarande kontorscampusområdet. Området utvecklas som en fungerande, anpassningsbar och högklassig arbetsplatsmiljö och områdets interna förbindelser förbättras.

**Generalplan**
I den generalplan med rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området en zon för hållbar tillväxt, ett arbetsplatsområde och ett bostadsområde i ett stadscentrum. I

planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns ett närrekreationsområde, en rekreationsområdesförbindelse, ett trafikområde och en stamförbindelse för kollektivtrafik. Området ligger i flygbullerzon 3 (LDEN 50–55 dB)

**Detaljplaneändring**
Detaljplaneändringen har utarbetats utifrån detaljplaneutkastet för Aviapolis centrum (052400) och den förverkligar generalplanen, dispositionsplanen för Vandaspåran (YK0049) och planeringsprinciperna för Flygplatsstaden (053100). Genom detaljplaneändringen främjas stadens strategiska riktlinjer om arbetsplatser samt beaktandet av naturen och miljön.

I Aerolaområdet, cirka 400 meter från tågstationen i Aviapolis, bildas ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader som betonas som ett urbant och hållbart planerat arbetsplatsområde. Det finns en bro-gatuförbindelse genom kvarteret från Aerola mot Aviapolis centrum. Kvarterets gård bildar ett grönskande område där befintlig växtlighet bevaras. Kvarterets affärslokaler placeras vid gatuområdena så att de bildar ett levande och trivsamt rum. Med noggrant fastställda byggnadsytor bildas en urbanare stadscentrumliknande kvartersstruktur av kvarteret.

I detaljplanesammanställningen består planeringsområdet i dagsläget av ett kvartersområde för verksamhetslokaler och bilplatser och ett landsvägsområde. I förslaget till detaljplaneändring är planeringsområdet ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader, gatu- och landsvägsområde. Till sin areal är planeringsområdet omkring 3,3 ha stort. Detaljplaneändringens totala byggrätt är 32 350 m²-vy, varav 31 350 m²-vy är byggrätt för verksamhetslokaler och 1000 m²-vy är byggrätt för affärslokaler. Exploateringstalet för kvarteret 52401 är ca e=1,36 och exploateringstalet för kvarteret 52422 är ca e=0,86. I parkeringsanläggningen placeras 275 bilplatser och 60 bilplatser i markplanet i det södra kvartersområdet. Våningstalen varierar mellan V och VII.

Man kämpar mot klimatförändringen genom resurssmarta och hållbara planbestämmelser med klimatneutralitet som mål. I planen har dessa beaktats genom resurssmarta byggnadslösningar, energiproduktion och energieffektivitet samt lösningar för anpassning till klimatförändringen, vilka anknyter väsentligt till hanteringen av dagvatten och begränsningen av fenomenet med värmeöar genom tillräcklig växtlighet. I planen fastställs gröneffektiviteten till 0,9.

I detaljplaneändringen bestäms att byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden. Utöver byggnadernas arkitektur ska fasadernas detaljer, fönstergrupperingar samt färgsättning och/eller material variera i olika byggnader. Det ska också finnas variation mellan byggnadernas höjder och takformer. Byggnadernas fasadmaterial och färgsättning baserar sig på områdets kännetecknande drag: stenarter och luftfart. I planen följs principen om 20 m: Utmed vägarna ska det med 20 meters mellanrum finnas något vackert och intresseväckande i form av arkitektur eller miljöbyggande. Med bestämmelser om bullerskydd tar man hänsyn till arbetstagarnas trivsel.

**Deltagande och växelverkan**
Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 7.3.2024.
I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in. Följande teman togs upp i åsikterna:

- Beaktande av transformatorstationernas läge och antal
- Beaktande och flyttning av markkablar och fjärrvärmerör vid behov
- Beaktande och flyttning av den allmänna vattenförsörjningen vid behov

Åsikterna har beaktats i planarbetet.

**Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer**
Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022 § 7). Planen gäller mark som ägs av Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis och finska staten.

**Avtal**
Till detaljplaneändringen hör ett markanvändningsavtal.

**Ändringskostnaderna betalas av** sökanden Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis och för stadsstyrelsen kommer föreslås att avgiftsklass 3 (40 000 €) plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 41 100 €, fastställs.

**Stadsmiljönämnden 9.12.2025 § 9**

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**
Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

a) förslaget till detaljplaneändring 002565 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Teknobulevarden 7, 9 och 11 läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
b) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis betalar ändringskostnaderna (40 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 41 100 €.

**Beslut:**
Förslaget godkändes.

_____

**Stadsstyrelsen 26.1.2026 § 16**

**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**
Stadsstyrelsen beslutar att

a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002565 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Teknobulevarden 7, 9 och 11, som daterats 9.12.2025, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis betalar ändringskostnaderna (40 000 €), plus en tilläggsavgift för utarbetande av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 41 100 €.

**Beslut:**
Förslaget godkändes.

_____

**Framläggning**
Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 11.2–12.3.2026 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

**Planutlåtanden**

Stadsstyrelsen beslutade 26.1.2026 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 15 utlåtanden och 4 lämnades in. Utlåtanden inlämnades av samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Vanda Energi och Vanda Energi Elnät Ab, Livskraftscentralen i Nyland och Tillstånds- och tillsynsverket.

Med anledning av Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande har planbestämmelserna om buller förtydligats.

**Utförda justeringar**
Det gjordes små justeringar i detaljplaneförslagets bestämmelser om buller för att beakta flyg- och vägtrafikbullret.

De intressenter som berörs av ändringen har hörts separat i enlighet med MBL 32 § i anslutning till justeringen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

**Beredning**
Också följande företag har deltagit i beredningen: Technopolis Oy, Citron Oy, Sweco Finland Oy, Studio Terra Oy, WSP Finland Ab och Arco Architecture Company Ab.

**Justeringar i planbeskrivningen**
Detaljplanebeskrivningen har omarbetats så att den beaktar ändringarna i planbestämmelserna.

**Avtal**
Det har beslutats om avtalet i stadsstyrelsen 24.8.2026 § 20.

**Stadsmiljönämnden 6.10.2026 § 8**

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**
Nämnden beslutar att

a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
b) föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring 002565 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans /Teknobulevarden 7, 9 och 11, som daterats 6.10.2026, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**
Förslaget godkändes.

_____

**Avtal**
Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen har undertecknats 6.10.2026.

_____

**Stadsstyrelsen 19.10.2026 § 14**

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

Vanda

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring 002565 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans /Teknobulevarden 7, 9 och 11 som daterats 6.10.2026 till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**
Förslaget godkändes.

_____

**Stadsfullmäktige 16.11.2026**

**Stadsstyrelsens förslag:**
Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002565 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans / Teknobulevarden 7, 9 och 11, som daterats 6.10.2026.

Bilagor:
– Förslag till detaljplaneändring 6.10.2026
– Beskrivning av detaljplaneändringen 6.10.2026
– Utlåtanden och svar 06.10.2026

Annat material i anslutning till ärendet:
– Referensplan 7.10.2025, L-Arkkitehdit
– Trafikbullerutredning 22.10.2024, Promethor
– Klimatneutralitetsutredning 20.12.2024, Sustera

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:
Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8975,
Agon Shala detaljplanerare, tfn 040 096 4247
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)