



Detaljplaneändring 002586 och ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälsevägen 6

VD/4982/10.02.04.00/2024

SP/JOR/PV/VIK/KW

Genom detaljplaneändringen möjliggörs byggandet av två nya flervåningshuskvarter vid Frälsevägen, intill Annefreds spårvagnshållplats. Kvarteren får bostäder för cirka 360 invånare samt kontors-, affärs- och servicelokaler. Området utvecklas till en trivsamt och promenadvänlig kvartersstad som utgör en del av det nya Annefreds centrum.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 52321 och 52322 samt ett gatuområde i stadsdel 52, Skattmans. Ändringen gäller kvarteret 52121 och ett gatuområde i stadsdel 52, Skattmans i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 52321 och 52322, i stadsdel 52 Skattmans.

Området ligger i stadsdelen Skattmans på adressen Frälsevägen 6. Området gränsar i norr till Dickursbyvägen, i öster till Frälsevägen, i söder till kvarteret 52127 och i väster till kvarteret 52121.

Sökande

KOy Rälssitie 16:n/Valion Eläkekassas ansökan om detaljplaneändring har registrerats 1.2.2018. Ansökan lämnades in i samband med att utkastet till detaljplan för Aviapolis Urban Blocks (nr 052500) blev färdigt.

Markägande

Kvarteret 52121 ägs av KOy Rälssitie 16:n/ Valion Eläkekassa. Staden äger de gatuområden som ingår i planområdet.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har ARCO Architecture Company Oy, Ramboll Finland Oy och Akukon Oy deltagit i beredningen av planen som konsulter.

Generalplan

Området är ett stadscentrumområde (C) och en Zon för hållbar tillväxt i den generalplan med rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021.

Detaljplaneändring

Genom detaljplaneändringen främjas stadens strategiska riktlinjer om mångsidigt boende och arbetsplatser. Detaljplaneändringen har utarbetats utgående från det utkast till detaljplan för Aviapolis Urban Blocks (nr 052500) som blev klart 2018 och den tävling som föregick den. Detaljplaneändringen 002586 omfattar den nuvarande tomten för industri- och lagerbyggnader (T) på adressen Frälsevägen 6, som ändras till kvartersområde för centrumfunktioner (C). De existerande byggnaderna på tomten rivs. Genom detaljplaneändringen bildas två slutna kvarter, där det planeras boende, en dagligvarubutik, affärs- och kontorslokaler samt en parkeringsanläggning. Området utvecklas till en trivsamt och promenadvänlig kvartersstad som utgör en del av det nya Annefreds centrum och ligger precis vid spårvagnshållplatsen. Detaljplanens referensplan har utarbetats av ARCO Architecture Company.



I de kvarter för centrumfunktioner som bildas i området får det placeras bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler. Byggrätten enligt huvudanvändningsändamålet är sammanlagt 21 750 m²-vy och utöver detta ska det byggas affärslokaler med en total yta på 1 650 m²-vy. Den totala byggrätten för planläggningsområdet är 23 400 m²-vy. Jämfört med den tidigare gällande detaljplanen ökar byggrätten i området med cirka 16 400 m²-vy. Enligt planbestämmelserna får det på området byggas högst 17 450 m² bostäder, vilket är 75 % av områdets totala byggrätt. Minst 5 950 m²-vy, dvs. 25 % av den totala byggrätten, ska användas för kontors-, affärs- och servicelokaler som placeras utmed Frälsevägen och Dickursbyvägen. Exploateringstalet för kvarteret 52321 är $e = 2,7$ medan exploateringstalet för kvarteret 52322 är $e = 1,8$. Bygglovets möjliggör enligt beräkningar cirka 360 nya invånare i området.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå. Varje kvartersfasad består av minst två byggnader och minst tre fasadlösningar som skiljer sig åt till sin framtoning. Den dominerande takformen för bostadsbyggnaderna är sadeltak eller sluttande tak, och takformerna varierar från byggnad till byggnad i varje kvarter. Kvarterens fasader ska till sin allmänna framtoning vara ljusa och naturnära. Byggnadernas färgsättning baseras på färgerna hos ängsväxter och tegel. Byggnadernas gatufasader bildar en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning. Längs Frälsevägen byggs skärmtak eller arkader som väderskydd för fotgängare och i stenfoten placeras affärslokaler som lämpar sig för en restaurang och en dagligvarubutik. Markplansvåningens bostäder har egna gårdar eller terrasser.

I enlighet med principerna om resurssmarthet har det i detaljplanen ställts krav på användning av förnybar energi, gröneffektivitet, beredskap för elbilar och byggande av gemensamma lokaler för invånarna. Skydd mot buller från flyg-, väg- och spårtrafik har beaktats i den bullerutredning som utarbetats som bilaga till planen samt i planbestämmelserna.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning publicerades 7.11.2024.

I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 6 åsikter.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller för gatuområdenas del mark som ägs av Vanda stad och ger en våningsyta för centrumfunktioner och affärslokaler på totalt 23 400 m² vy, som omfattar en ny bostadsvåningsyta på högst 17 450 m² vy (75 %) och en våningsyta för kontors-, affärs- och servicelokaler på minst 5 950 m² vy (25 %).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden KOy Rälssitie 16/Valion Eläkekassa och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (42 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 43 100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 9.12.2025

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att



- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002586 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälsevägen 6, som daterats 9.12.2025, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Valion Eläkekassa betalar ändringskostnaderna (42 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 43 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.1.2026 § 17

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002586 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälsevägen 6, 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 4 och konstatera att sökanden Valion Eläkekassa betalar ändringskostnaderna (42 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 43 100 €.

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 17 utlåtanden och nio lämnades in. Utlåtande gavs av Livskraftscentralen i Nyland, Vanda Energi Ab, Vanda Energi Elnät Ab, Tillstånds- och tillsynsverket, Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och Vanda stadsmuseum.

Med anledning av utlåtandet från Tillstånds- och tillsynsverket har till detaljplaneförslaget lagts bestämmelser om tillfällig bullerbekämpning på gården och om byggnadernas friskluftsintag.

Utförda justeringar

I förslaget till detaljplan gjordes smärre justeringar i de bestämmelser som gäller stadsbilden och arkitekturen för att säkerställa kvaliteten med avseende på stadsbilden. Hörnet av Dickursbyvägen och Frälsevägen är en stadsbildsmässigt betydande plats som bör framhävas som ett landmärke. Därför förutsätts det också att den högsta byggnadsytan i kvarterets hörn byggs med understrykning av våningstalet VII. Takformerna ska variera från byggnad till byggnad inom varje kvarter, men sadeltak eller sluttande tak krävs inte som dominerande takform. Bestämmelserna om arkader eller tak som



anvisats utmed Frälsevägen preciserades. Bestämmelserna om färgsättning av byggnaderna kompletterades och det ska användas färger på ängsväxter i byggnaderna åtminstone i byggnadens detaljer. I förslaget till detaljplan har också lagts till en bestämmelse om en anslutningsplats för vattenförsörjning, bestämmelser om hanteringen av dagvatten under byggtiden, som säkerställer vattenkvaliteten i Brunabäcken, samt en bestämmelse om flyghinderhöjd.

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.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har ARCO Architecture Company Oy, Akukon Oy och Ramboll Finland Oy deltagit i beredningen av planförslaget som konsulter för Valion Eläkekassa.

Avtal

Det har beslutats om avtalet i stadsstyrelsen 1.6.2026 § 20.

Stadsmiljönämnden 11.8.2026 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de justeringar som föreslås,
- b) föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002586 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälsevägen 6, som daterats 11.8.2026 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämnden lämnade in följande gemensamma protokollsuttalande:

”Genom detaljplaneringen bör det undvikas ett slutresultat där det i flervåningsbostadshus bildas djupa bostäder med dålig naturlig belysning och kvartersstrukturen bör stödja en trygg miljö.”

Efter stadsmiljönämndens beslut 11.8.2026 har en teknisk justering gjorts i plankartan och beskrivningen: Det extra kvartersnumret 52144 i den svenska översättningen i den inrutade texten på plankartan har tagits bort. Planbeskrivningens bilagskarta har uppdaterats för den gjorda ändringens del.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 2.7.2026.

Stadsstyrelsen 24.8.2026 § 23

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:



Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002586 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälevägen 6, som daterats 11.8.2026 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 21.9.2026 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002586 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 52 Skattmans/Frälevägen 6, som daterats 11.8.2026.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 11.8.2026, justerat 24.8.2026
- Detaljplaneändringens beskrivning 11.8.2026, justerad 24.8.2021
- Utlåtanden och svar 11.8.2026
- Annat material i anslutning till ärendet

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information: Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8975,
Päivi Veijola, detaljplanerare, tfn 043 826 6958
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))