



Detaljplaneändring 002433 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Björnringen 4 och 6

VD/8875/10.02.04.00/2020
TeA/SP/TKA/AHN/SSO/EK/KW

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att riva de kontors- och industribyggnader som finns på tomterna i slutet av Björnringen och bygga kvarteret till ett effektivt stadskvarter med flervåningshus och småhus i 4 ½–9 våningar på sammanlagt 38 840 m²-vy (cirka 640 bostäder), allaktivitetslokaler för invånarna 300 m²-vy, parkeringsanläggningar i 1–2 våningar och ett daghem 2 600 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 12203 och 12204, en del av kvarteret 12200 samt gatu-, torg- och rekreationsområden i stadsdel 12 Tavastby. Ändringen gäller en del av kvarteret 12200 samt gatuområde i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteren 12203, 12204 och en del av kvarteret 12200.

Området ligger på adressen Björnringen 4 och 6 i stadsdel 12 Tavastby.

Sökanden

Veikkaus Oy:s, Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6:s, Ultivista Oy:s ja Eksola Oy:s ansökan om planändring har lämnats in 26.10.2020. Ultivista Oy:s och Eksola Oy:s tomter planläggs separat i ett senare skede.

Markägförhållanden

Veikkaus Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 och för gatans del staden.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Trewe Oy, Schauman & Nordgren Architects Ab, WSP Finland Oy och A-insinööri Oy deltagit i beredningen av planen som konsulter för tomtägarna. Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett område för boende och arbetsplatser A/TP.

Detaljplaneändringen

Syftet med planändringen är att i stället för kontors- och industribyggnaderna i kvarteret bygga flervåningshus i 4,5–9 våningar, småhus i 2 våningar, en parkeringsanläggning för cirka 415 bilar och ett daghem på den nuvarande parkeringsplatsen längs Björnringen. Veikkaus Oy:s kontorshus (1976) står tomt.

Flervåningshusen har varierande form och färgsättning, tegel-, puts- och delvis träytor. Deras tak är lutande i olika riktningar. Småhusen ligger i de västra delarna av kvarteren, de högsta flervåningshusen på Vichtisvägens sida och i områdets norra skogskant. Mellan dessa ligger lägre, tärningslika flervåningshus. Byggnaderna är utspridda i kvarteren som tärnningar.



Den nya gatan, Lottogränden, går till den skvär mellan ett flyttblock och det berg som bevaras, till vilken Veikkaus Oy:s 50-årsjubileumsmonument i området flyttas. Gårdsgatan fortsätter genom området till Ödesängens park.

I mån av möjlighet bevaras den ursprungliga naturen i området.

Bostadsbyggandet ligger tillräckligt långt från Vichtisvägens vägbuller. Parkeringen är belägen i en parkeringsanläggning i de delar som ligger på Vichtisvägens sida, varvid endast nödvändig servicetrafik rör sig inom bostadskvarteren. Parkeringsanläggningarna täcks med gröntak.

Bostadsbyggandet uppgår till sammanlagt 38 840 m²-vy. Daghemmets storlek är 2 600 m²-vy.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 29.4.2022.

I Vantaan Sanomat meddelades om planens anhängiggörande och intressenterna bereddes möjlighet att uttala sin åsikt om planen. Ett möte om planen hölls 17.5.2022.

Åtta åsikter lämnades in. De finns i planbeskrivningen tillsammans med svaren.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen medför 38 840 m²-vy ny bostadsvåningsyta, cirka 620 bostäder.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig två markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökandena Veikkaus Oy och Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (20 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 360 €), sammanlagt 21 360 €, fastställs. Detta fördelas mellan sökandena i förhållande till byggrätterna, dvs. för Veikkaus Oy 15 112,58 euro för 27 480 m²-vy och för Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 247,42 euro för 11 360 m²-vy.

Stadsmiljönämnden 19.3.2024 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002433 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Björnringen 4 och 6, som daterats 19.3.2024, 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 sökandena Veikkaus Oy och Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 360 €), sammanlagt 21 360 euro.



Detta fördelas mellan sökandena i förhållande till byggrätterna, dvs. för Veikkaus Oy 15 112,58 euro för 27 480 m²-vy och för Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 247,42 euro för 11 360 m²-vy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.4.2024 § 19**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002433 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Björnringen 4 och 6, som daterats 19.3.2024, 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 sökandena Veikkaus Oy och Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 360 €), sammanlagt 21 360 euro.
Detta fördelas mellan sökandena i förhållande till byggrätterna, dvs. för Veikkaus Oy 15 112,58 euro för 27 480 m²-vy och för Kiinteistö Oy Vantaan Karhunkierros 6 247,42 euro för 11 360 m²-vy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 24.4–23.5.2024 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid lämnades det in en anmärkning, där det anmärktes om höjden på byggnaderna i den norra delen.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 8.4.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden lämnades in. NTM-centralen anmärkte om planbestämmelser.

Anmärkningarna och svaren medföljer som bilaga.

Justeringar

I planen har det gjorts preciseringar som inte är väsentliga, såsom avlägsnandet av pumpstationens byggnadsareal, och därför behövs ingen ny framläggning.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig två markanvändningsavtal, om vilka stadsstyrelsen har beslut genom § 14 och 15 22.4.2024.

Stadsmiljönämnden 13.8.2024 § 13**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**



Nämnden 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 002433 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Björningen 4 och 6, som daterats 13.8.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalen som hänför sig till detaljplaneändringen undertecknades 8.8.2024.

Stadsstyrelsen 2.9.2024 § 15

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002433 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Björningen 4 och 6, som daterats 13.8.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.9.2024 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002433 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Björningen 4 och 6, som daterats 13.8.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 13.8.2024
- Detaljplaneändringens beskrivning 13.8.2024
- Anmärkningar och svar 13.8.2024
- Utlåtanden och svar 13.8.2024

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning



Vanda

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132,

Anders Hedman, detaljplanerare, tfn