



Detaljplan och detaljplaneändring 682200 och underjordisk detaljplan 682300ma samt ändring av tomtindelningen, 68. Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen

VD/7370/10.02.04.00/2020

SP/TLA/ MYL/AHE/VIK/JT/TTA/AKH/EK/KKI/MT/KW

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen breddas gatuområdet på Dickursbyvägen, Trädgårdsvägen, Ängsvägen, Björnsgatan och Fattigbackavägen genom att delar av kvartersområdena samt Ängsparkens parkområde ändras till gatuområde. I detaljplanen och detaljplaneändringen bereder man sig på Vandaspåran genom att anvisa ett tillräckligt gaturum för den infrastruktur som spårvagnen kräver samt för en förbättrad gatumiljö. Söder om Dickursbyvägen i korsningen av Trädgårdsvägen ändras dessutom gatuområdet delvis till gågata och anslutningen från Trädgårdsvägen till Dickursbyvägen stängs på grund av de nya trafikarrangemang som spårvägen medför. Breddningen av gatuområdet baserar sig på de områdesreserveringar i gatuplanerna för Vandaspåran som färdigställdes 4.3.2022.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (T), kvartersområdet för servicestation (LH), kvartersområdet för verksamhetslokalbyggnader (KTY), kvartersområdet för kontorsbyggnader och/eller icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader (KTTY), kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K) och kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) till gatuområde. På Kurirgränden ändras ett allmänt parkeringsområde (LP), som är beläget mitt på gatan och som föreslagits i den gällande detaljplanen men inte förverkligats, till gatuområde. I planen anvisas nya anslutningsförbud i kvarteren 68011, 68012, 68013, 68135 och körförbindelser ändras i kvarteren 68013 och 68142. Ett riktgivande område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällstekniskt underhåll (et) för en elförsörjningsstation placeras i Dickursbyvägens gatuområde i närheten av Dickursbyvägens och Prästkragsvägens korsning. I planen anvisas nya områden som är viktiga med tanke på den biologiska mångfalden (luo). Den gällande planbestämmelsen "En del av ett område som i sin helhet ska utvecklas till en skyddsgrönzon" ändras. I planen ges dessutom bestämmelser för gatuområdet i anslutning till vibrations- och stombullerskydd, bullerskydd, vegetationstak för eventuell spårvagnshållplats, dagvattenhantering och översvänningsrutter, hanteringen av byggplatsvatten samt kvaliteten på inomhusluften i byggnader. I planen anvisas inte något nytt byggande.

Detaljplanen gäller ett gatuområde i stadsdel 68 Björkhagen.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteren 68012 och 68013 samt delar av kvarteren 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141–68143 och ett gatuområde i stadsdel 68 Björkhagen.

Ändringen gäller kvartersområdet för allmänna byggnader, kvartersområdet för industri- och/eller lagerbyggnader, kvartersområdet för servicestation, kvartersområdet för verksamhetslokalbyggnader, kvartersområdet för kontorsbyggnader och/eller för icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader, kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader, det allmänna parkeringsområdet samt gatu- och parkområdet i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 68012 och 68013 samt delar av kvarteren 68010, 68011, 68023, 68133, 68135, 68141–68143.



Området ligger i stadsdelen Björkhagen i Dickursby storområde. Till området hör Dickursbyvägens, Björnsgatans, Fattigbackavägens, Ängsvägens, Pilörtsgrändens, Trädgårdsvägens och Kurirgrändens gatuområde samt de fastigheter längs Dickursbyvägen vars areal påverkas av planändringen.

Markägande

Staden äger de gatuområden som ligger på planändringsområdet samt kvartersområdet 092-407-9-24 och -25 för allmänna byggnader (Y) intill Ängsvägen, kvartersområdena 092-68-135-1 och 092-68-142-1 för verksamhetslokalbyggnader (KTY) som ligger intill Trädgårdsvägen.

Annat markägande inom området:

92-68-10-11: MjP-Kehitys Oy

92-68-10-19: Kiinteistöosaakeyhtiö Niittyvillankuja 4

92-68-10-23: Kiinteistö Oy Vantaan Niittyvillankuja 2/ Kiinteistö Oy Vantaan Niittikulma, Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3 / Sagax Finland AM Oy

92-68-11-1: Oy Teboil Ab

92-68-11-9: Kiinteistö Oy Vantaan Niittikulma c/o Sagax Finland AM Oy

92-68-12-9: Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II

92-68-12-11: Kiinteistö Oy Autoprint/ Isännöitsijätoimisto Maikoski Oy

92-68-13-11: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 3/ Sagax Finland AM Oy

92-68-13-8: Kiinteistö Oy Vantaan Avia

92-68-13-10: Kiinteistö Oy Vantaan Juurakkotie 5

92-68-23-2: Kiinteistö Oy Vantaan Autoairport

92-68-133-3: Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 18/ Pohjola Kiinteistösijoitus Oy

92-68-141-2: Phoenix Contact Oy

92-68-143-6: K ja R Tammela Oy

92-421-1-13: Wärtsilä Oyj Abp

92-421-1-0879: Helsingin kaupungin Linja-autotoiminta Oy

92-421-1-1328: Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie

92-407-9-42: I privat ägo

92-884-1-5: Staten

Arealen för stadens markägande är sammanlagt cirka 9,6 ha, övrigt markägande i planområdet sammanlagt cirka 20 ha.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Ramboll Finland Ab medverkat som Vanda stads konsult vid beredningen av planen.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett industri- och lagerområde (T/tk), ett arbetsplatsområde (TP), ett område för lågt och tätt bostadsbyggande (A2) och ett småhusområde (A3). En riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik har markerats för Dickursbyvägen. Genom områdets västra del löper en avloppsvattentunnel (J) i nord-sydlig riktning. Området hör till flygbullerzonerna 2 (LDEN 55–60 dB) och 3 (LDEN 50-55 dB) (m2 och m3).

I generalplanen 2020 som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 är planeringsområdet ett område för kommersiell service (KM), ett mångsidigt arbetsplatsområde (TP), ett område för boende och arbetsplatser (A/TP) och ett bostadsområde (A). Området hör till flygbullerzon L2 (LDEN 55–60 dB) och L3 (LDEN 50-55 dB). För Dickursbyvägen har anvisats en zon för utveckling av gatubilden. Längs



Dickursbyvägen har man också anvisat en spårvägslinje och en bana för cykeltrafik. Beteckningarna för avloppstunneln och en kraftledning går genom områdets västra del.

Detaljplaneändringen

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen breddas gatuområdet på Dickursbyvägen, Trädgårdsvägen, Ängsvägen, Björnsgatan och Fattigbackavägen genom att delar av kvartersområdena samt Ängsparkens parkområde ändras till gatuområde. Söder om Dickursbyvägen i korsningen av Trädgårdsvägen ändras dessutom gatuområdet delvis till gånggata och anslutningen från Trädgårdsvägen till Dickursbyvägen stängs på grund av de nya trafikarrangemang som spårvägen medför. I detaljplanen och detaljplaneändringen bereder man sig på Vandaspåran genom att anvisa ett tillräckligt gaturum för den infrastruktur som spårvagnen kräver samt för en förbättrad gatumiljö. I detaljplanen anvisas utrymme för en spårväg och funktioner i anslutning till den, såsom fordonstrafik, cykeltrafik, gångtrafik, grönområden, planteringar och dagvattenlösningar genom att göra gatuområdena större och de andra områdena mindre. De fastigheter i kvartersområdena vars areal påverkas av ändringen ingår i planläggningsområdet.

Breddningarna av gatuområdet baserar sig på de områdesreserveringar i gatuplanerna för Dickursbyvägen som färdigställdes 4.3.2022. Utgångspunkten för gatu- och parkplaneringen har varit den översiktsplan för Vandaspåran som färdigställdes 2019 och godkändes av stadsfullmäktige 16.12.2019 och vars planeringslösningar har preciserats vid gatu- och parkplaneringen.

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (T), kvartersområdet för servicestation (LH), kvartersområdet för verksamhetslokalbyggnader (KTY), kvartersområdet för kontorsbyggnader och/eller icke miljöstörande industri- och lagerbyggnader (KTTY), kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) och parkområdet till gatuområde. På Kurigränden ändras ett allmänt parkeringsområde (LP), som är beläget mitt på gatan och som föreslagits i den gällande detaljplanen men inte förverkligats, till gatuområde. De byggrätter som anvisats med exploateringsstal ändras till kvadratmeter våningsyta, för att tomternas totala byggrätt inte ska ändras i och med att fastigheternas arealer ändras. Kvarterens tomtindelning ändras och tomterna ges nya tomtnummer.

I planen anvisas nya anslutningsförbud i kvarteren 68011, 68012, 68013, 68135 och körförbindelser ändras i kvarteren 68013 och 68142. Ett riktgivande område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällstekniskt underhåll (et) för en elförsörjningsstation placeras i Dickursbyvägens gatuområde i närheten av Dickursbyvägens och Prästkragsvägens korsning. Områden som är viktiga med tanke på den biologiska mångfalden avgränsas i kvarteren 68012 och 68013. Beteckningen för planbestämmelsen "En del av ett område som i sin helhet ska utvecklas till en skyddsgrönzon", som gäller en del av kvarteren, har ändrats. De underjordiska rörens lägen har kontrollerats. I planen ges dessutom bestämmelser för gatuområdet i anslutning till vibrations- och stombullerskydd, bullerskydd, vegetationstak för eventuell spårvagnshållplats, dagvattenhantering och översvämningssrutter, hanteringen av byggplatsvatten samt kvaliteten på inomhusluften i byggnader. Till övriga delar förblir kvartersområdena oförändrade och överensstämmande med den gällande detaljplanen.

Byggandet av spårvägen kommer enligt prognoserna att påskynda effektiviseringspotentialen för markanvändningen inom spårvägens influensområde. I spårvägens hållplatsmiljö finns potential för en tät och blandad struktur av centrumkaraktär. Vandaspåran gör området mer lockande och uppdaterar områdets identitet till att utgöra en del av den levande spårvagnsstad som utvecklas.



Vandaspåran är en snabb spårvägsförbindelse som planeras gå från Mellungsbacka metrostation via Håkansböle, Dickursby och Aviapolis till flygplatsen. Syftet med förbindelsen är att öka den hållbara och hinderfria rörligheten och göra det möjligt för staden att växa hållbart utmed kollektivtrafiken samt främja välfärden och attraktionskraften i områdena. Vandaspåran skulle om den förverkligas komma att utgöra en viktig del av det regionala spårvägsnätet.

Vandaspårans detaljplanering ingår i arbetsprogrammet för Vandas detaljplanering 2022.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § "Vandaspåran – program för deltagande och bedömning – Spårvägens dispositionsplan (YK0049), Spårvägens detaljplaner (granskningsområde 062800) och meddelande om att planeringen av gator och parker inleds" har publicerats 23.11.2020 och uppdaterats 17.9.2021.

Det har kungjorts att planen blivit aktuell på Vanda stads webbsidor, i Vantaan Sanomat, Hufvudstadsbladet och per brev till markägare i planområdet och myndigheter i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 §. Intressenterna bereddes möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tre av de åsikter som lämnades in gällde stadsdelen Björkhagen. De åsikter som gavs gällde dock inte området för Björkhagens detaljplan och detaljplaneändring.

Om planeringen av spårvägen ordnades fyra webbmöten i områdena i december 2020, av vilka mötet för allmänheten i Dickursbyområdet ordnades 16.12.2020. Dessutom ordnades telefonjour, och frågor och åsikter kunde också lämnas in per e-post. Webbmöten om planeringssituationen för hela spårvägslinjen har ordnats 23.9.2021, 6.4.2022 och 15.11.2022.

Materialet för växelverkan från detaljplanens beredningsskede har publicerats på stadens webbsidor 9.9.2022 och under tiden 9.9–30.9.2022 har det varit möjligt att lämna en åsikt om det (MBL 62§, MBF 30§). Det har också skickats ett brev till markägarna 9.9.2022 där man har meddelat om inledandet av ett inventeringsarbete vad gäller de områden som ändras till gatuområden och möjligheten att lämna en åsikt om materialet om växelverkan. Som bilaga till brevet medföljer detaljerade uppgifter om de ändringar som sker på fastigheterna. Planeraren var anträffbar per telefon 20.9. och 28.9. Om materialet för växelverkan under beredningsskedet mottogs två åsikter. Åsikterna och planläggarens svar på dessa har presenterats i planbeskrivningen. På basis av de åsikter som inkommit var det inte nödvändigt att göra ändringar i planförslaget.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad.

Avtal

Detaljplanen och detaljplaneändringen omfattas inte av något markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 13.12.2022 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 682200 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen, som daterats 13.12.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 16.1.2023 § 15**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 682200 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen, som daterats 13.12.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och att
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden

Behandling:

Stadsstyrelsens ledamot Kai-Ari Lundell föreslog understödd av ledamoten Tuukka Saimen att ärendet återremitteras för ny beredning.

Ordföranden konstaterade att man måste rösta om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar ja, medan de som understöder att ärendet återremitteras för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 11 ja-röster (Multala, Tahvanainen, Norrena, Abdi, Kaukola, Orpana, Rokkanen, Valtanen, Tammi, Karinen, Luukkala), 3 nej-röster (Niikko, Saimen, Lundell) och en stadsstyrelseledamot röstade blankt (Kasonen), varvid ordföranden konstaterade behandlingen av ärendet fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att sannfinländarnas stadsstyrelsegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

"Detaljplaneändringen 682200 och ändringen av tomtindelningen beaktar inte verksamheten som ett eventuellt superbussalternativ medför, om inget beslut om byggande av Vandaspåran fattas."

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 1.2–2.3.2023 med stöd av MBF 27§. Under denna tid inlämnades en anmärkning.

I anmärkningen sägs det att den affärsbyggnad som byggdes 2012, i den fastighet som anmärkningen gäller, har byggts för att användas av företag som bedriver verksamhet inom bilbranschen samt inom byggnads- och maskinaffärsverksamhet. Det är avgörande för företagets verksamhet att fastigheten har smidig och säker tillgång med bilar, bl.a. tunga fordon, och att det finns ändamålsenliga parkeringsplatser samt möjligheter att lasta och lossa varor. Den som lämnar in anmärkningen godkänner inte förslaget till detaljplan och kräver att det ändras så att de två körleder (från



Dickursbyvägen och Ängsvägen) som är livsviktiga för företagens verksamhet i den fastighet som anmärkningen gäller och som garanterar en säker trafikering, samt fastighetens nuvarande parkeringsplatser (utmed Dickursbyvägen) bevaras.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 16.1.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 13 utlåtanden och 3 lämnades in.

HRM framförde att man i spårvagnsprojektet bygger/sanerar/flyttar vattentjänster. Längderna, fördelningarna och kostnadskalkylerna för de nya vattentjänstlinjer som saneras och flyttas presenteras i de vattentjänstplaner som utarbetas i samband med spårvagnsprojektet. I området pågår flera projekt för planering av vattentjänster utanför spårvagnsprojektet. HRM uttalade sig också om justeringen av beteckningarna för ledningsgränderna på tomterna 68012/12, 68012/13 och 68135/3 och om att KUVES avloppsvattentunnel som saknar beteckning för underjordiskt utrymme finns tomten 68023/1.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland framförde att den aktuella situationen i generalplanen bör uppdateras i planbeskrivningen. En del av de huvudsakliga användningsändamålen och de bestämmelser som gäller detaljhandeln som ska ändras är inte längre aktuella. Planområdet bör utvidgas till området norr om Dickursbyvägen mellan Tusbyleden och kvarteret 68023. Utgående från den gatuplan som ska utarbetas för området är det inte möjligt att föreslå en ramp för stamväg 45 från Dickursbyvägen till Tusbyleden. På kartan bör avgränsningen av LT-området och planbeteckningarna ändras så att de motsvarar den nuvarande markanvändningen. Cykelbanan bör separeras från gångbanan och utrymme bör reserveras för stadscyklar och cykelparkering.

Vid den fortsatta planeringen bör man se till att material med låga utsläpp används för att projektet ska motsvara detaljplanens mål, riktlinjerna i färdplanen för resurssmårhet och klimatmålen. Genom bestämmelserna kan man förutsätta att återvunnet material används och öka växtligheten. I konsekvensbedömningen av detaljplanen bör man lägga till anpassnings- eller riskgranskning. Bullerutredningar ska läggas till planmaterialet. Av beskrivningen framgår inte utifrån vilka utredningar ljudisoleringen i bostadsrummen har fastställts och inte heller hur mycket kraven ändras i och med planändringen. Ljudisoleringen i de befintliga bostadsbyggnadernas ytterhölje bör utredas eller alternativt bör man i enlighet med försiktighetsprincipen se till att använda en tillräckligt låg ljudnivåskillnad. Om det sammanlagda bullret i gatu- och spårvägstrafiken ökar i och med planändringen, ska behovet av bullerbekämpning bedömas och beaktas i planen. Bullersituationen i ett område med dålig bullernivå får inte ytterligare försämrats. I planbeskrivningen bör förtydligas numeriska värden för maximala nivåer för vibrations- och stombuller.

I beskrivningen konstateras att markens föroreningsgrad i K- och Y-kvarteren bör utredas och istandsättas, men det finns ingen bestämmelse om saken. För LH-kvartersområdet (servicestationen) är det motiverat att utfärda en bestämmelse om utredning av markens föroreningsgrad och istandsättning. I bestämmelserna för kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader (T) bör det läggas till att en dagvattenplan presenteras i bygglovsskedet. Dessutom en bestämmelse om avledande av dagvatten från lastnings- och lagringsområden via ett oljeavskiljningssystem och ett dagvattensystem som går att försluta. För hela planområdet bör det läggas till en allmän bestämmelse om avledande av dagvatten från parkeringsområden via oljeavskiljare till dagvattensystemet.

Nylands förbund konstaterade att det inte ger något utlåtande om planen.

Utförda justeringar



På grund av de utlåtanden och anmärkningar som lämnats in har justeringar gjorts.

Reserveringen för det riktgivande underjordiska utrymmet för en avloppstunnel har reviderats och utvidgats. För området i planförslaget nr 682200 har utarbetats ett förslag om en underjordisk detaljplan nr 682300ma, där det anvisats en reservering för tunneln.

Avgränsningen av ett planområde har ändrats så att ett litet område utan detaljplan som för närvarande används som gatuområde i korsningen Ängsvägen-Myrtenvägen anvisas som gatuområde.

Dickursbyvägens gatuområde har breddats en aning till kvartersområdet i samband som betjänares boende (AH) i kvarter nr 68161 enligt den gällande detaljplaneändringen nr 001825. Dessutom har planområdets gräns samt gatu- och parkområdets gränser justerats på Prästkragsvägen och på parkområdet intill den.

Mellan kvarteren 68135 och 68142 har det gatuområde som reserverats för Pilörtsgrändens gång- och cykeltrafik avlägsnats, kvarteren har slagits samman till kvarteret 68135 och tomtnumren har ändrats.

Fastighetsgränser, anslutningsförbud och körförbindelser samt underjordiska reserveringar för ledningsområden har justerats.

Planbestämmelserna och beteckningarna för användningsändamålsområdet har reviderats och uppdaterats. De planbestämmelser som gäller dagvatten har justerats i kvartersområdena för industri- och lagerbyggnader (T) och i kvarteret 68012. I fråga om handeln har beteckningarna för användningsändamålsområden justerats på tomterna 92-68-12-11 och 92-68-23-2, samt de planbestämmelser som gäller handeln i planförslagets K-, KM-, KTY- och T-kvartersområden. På tomten 92-68-11-1 har en planbestämmelse om förorenade markområden lagts till. Bullerbestämmelserna har justerats och förenhetligats. Dessutom har följande bestämmelse som gäller tomten 92-68-13-8 strukits: "I kvartersområdena ska det planteras träd som är minst 3 meter höga så att antalet sådana träd är minst fem per tusen kvadratmeter av tomten".

Justeringarna är väsentliga och detaljplaneändringen måste läggas fram på nytt.

Justeringar i planbeskrivningen

Detaljplaneändringens beskrivning har justerats till följd av de justeringar som gjorts i plankartan och det utlåtande som lämnats in. Texterna om generalplanen (kapitel 2.2.1) samt förorenade markområden, buller samt vibrations- och stombuller (kapitel 4.4.1) uppdaterades på basis av det utlåtande som lämnats in. Dessutom har texterna preciserats till de delar som gäller landskapsplanen (kapitel 2.2.1), gatuplaner (kapitel 2.2.1) och de ekonomiska konsekvenserna (kapitel 4.4.1).

Stadsmiljönämnden 14.5.2024 § 14

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) detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 682200 och underjordisk detaljplan 682300ma samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen, som daterats 14.5.2024, läggs fram på nytt i 30 dagar i enlighet med MBF 27 § och 32 §, och att
- c) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 3.6.2024 § 23**Förslag 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,
- b) detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 682200 och underjordisk detaljplan 682300ma samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen, som daterats 14.5.2024, läggs fram på nytt i 30 dagar i enlighet med MBF 27 § och 32 §, och att
- c) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt med stöd av MBF 27 § och 32 § 19.6–19.8.2024. Under denna tid inlämnades en anmärkning.

I anmärkningen nämns att den nuvarande köranslutningen från tomt nr 24 i kvarteret 68010 bör bevaras även till Dickursbyvägen.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 3.6.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 20 utlåtanden och 10 lämnades in.

Elisa Abp konstaterade att det i området finns rikligt med Elisa Abp:s telekommunikationskablar som är viktiga för samhället. Om de måste flyttas, ska den som behöver flytta dem vara i kontakt med Elisa i tid (minst 12 månader före flyttningsbehovet). Det går långsamt att flytta dem och det är dyrt.

Samkommunen Mellersta Nylands Vatten (KUVES) lämnade som utlåtande in två kartbilder som visade avloppsvattentunnelns mätstation, de vertikala schakten, de serviceförbindelser som ska bevaras samt avledningen av HRM:s avloppsvatten till avloppsvattentunneln.

Fingrid framförde att Fingrid inte lämnar in något utlåtande, eftersom det inte finns Fingrids kraftledningar eller några andra av Fingrids funktioner i området.

Tukes konstaterade att de inte har något att framföra.

Eltel Networks Oy konstaterade att flyttningen och skyddet av kablarna bör beaktas i samband med eventuella jordbyggnadsarbeten och att man bör vara i kontakt med DNA i god tid. Man bör sträva efter att undvika att bryta av och flytta kablar. Den ersättande flyttningssrutten bör vara klar innan flyttningarna utförs och den gamla rutten ska vara i funktionsdugligt skick tills den nya rutten blir färdig. Innan arbetet påbörjas ska man ha klart för sig vem som betalar flyttningen. Flyttningen och skyddskostnaderna ska i princip betalas av beställaren, om inte något annat har avtalats.



Telia Finland Oyj konstaterade att flyttningen och skyddet av kablarna bör beaktas i samband med eventuella jordbyggnadsarbeten och att man bör vara i kontakt med Telia i god tid. Man bör sträva efter att undvika att bryta av och flytta kablar. Innan arbetet påbörjas ska man ha klart för sig vem som betalar flyttningen. Den ersättande flyttningssrutten bör vara klar innan flyttningarna utförs och den gamla rutten ska vara i funktionsdugligt skick tills den nya rutten blir färdig. Man deltar i planeringen av flyttningen av ledningar inom projektet. Flyttningen och skyddskostnaderna ska i princip betalas av beställaren, om inte något annat har avtalats. I samband med planeringen granskas också nya behov i området och det önskas så mycket information som möjligt om dem.

Vanda Energi framförde att markkablarnas och fjärrvärmerörens lägen bör beaktas i förslaget till detaljplaneändring. Om kablar eller rör måste flyttas ska flyttkostnaderna ordnas enligt Vanda stads och Vanda Energi Ab:s samarbetsavtal.

Vanda stadsmuseum konstaterade att planområdet delvis sammanfaller med sträckningen för Stora Strandvägen, om vilken det utfärdats en bestämmelse i generalplanen, vilken bör läggas till det stycke i planbeskrivningen som hänför sig till generalplanen (kapitel 2.2.1). Utvecklingen enligt generalplanen har inte tagits med i förslaget till detaljplan. När det gäller kulturarvet är det en överdrift att säga att den nya planen skulle förbättra den nuvarande situationen (kapitel 4.4.1). Det gräsområde som finns intill Kurirgrändens gatuområde (gatuområde i planen) kunde vara ett bra ställe att presentera Stora Strandvägens historia. Det skulle vara förenligt med generalplanens riktlinje att till planbestämmelsen för gatuområdet lägga till en bestämmelse om att beakta Stora Strandvägen i planerna för området.

HRT konstaterade att det med tanke på omstigningsförbindelserna är viktigt med vägledning och fri passage till hållplatserna. Busshållplatsen saknar par och busshållplatsen i korsningen av Björnsngatan och Dickursbyvägen är dålig när det gäller att byta till spårvagn, eftersom man måste gå bakåt för att komma till spårvagnshållplatserna. Det behövs inga områdesreserveringar för biljettautomater. I gatuplanerna för busshållplatsen mellan Björnsngatan och Ängsvägen på Dickursbyvägen är det bra att förbereda sig på undantagstrafik som ersätter spårvagnen. Vid placeringen av tidtabellsskärmar bör man bereda sig på att ankomsttiderna i realtid till hållplatsen kan ses både från hållplatstakets insida och utsida. HRM frågade också om det finns någon orsak till att skyddsvägen inte har markerats som förlängning av cykelvägen i anslutning till gatuplanen Dickursbyvägen på avsnittet Ängsvägen–Trädgårdsvägen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterade att det huvudsakliga användningsändamålet (T) redan i sig utesluter placeringen av en stor detaljhandelsenhet. Därför är en separat bestämmelse som förbjuder en stor enhet onödig för det enskilda kvarteret nr 68013 och kan leda till en oönskad tolkning när det gäller andra kvarter och tomter i kvartersområdet (T). Bestämmelsen för kvarteret 68143 i kvartersområdet (KTY) ”I kvarter 68143 får det inte byggas någon stormarknad av typen stormarknad för bilförsäljning eller stormarketstyp” bör preciseras så att definitionerna stämmer överens med terminologin inom lagstiftningen och handelns verksamhetsområde. Det är bra att precisera bestämmelserna om affärs- och butikslokaler i kvarteret 68133 i kvartersområdet (KTY) så att det tillåtna maximiantalet affärslokaler är entydigt.

Utförda justeringar

Från tomt nr 24 i kvarteret nr 68010 avlägsnades fordonsanslutningsförbuden från kanten på Dickursbyvägens sida.



För schaktet för avloppstunneln på tomt nr 13 i kvarteret nr 68012 lades det till ett riktgivande utrymme där det från underjordiska utrymmen får placeras en trappa som leder till markytan eller byggnaden, en hissförbindelse, en nödutgång, ett ventilationsschakt och tillhörande tekniska utrymmen med skyddszoner (maph).

Reserveringen för ledningsområde på tomterna nr 12 och 15 i kvarteret nr 68013 ändrades.

Det parkområde som anvisats i slutet av Prästkragsvägen gavs namnet Prästkragsparken.

Det lades till en bestämmelse som gäller gatuområdet, enligt vilken det på Kurirgränden finns ett vägavsnitt av historisk betydelse. På Kurirgränden bör områdets historia och Stora Strandvägen lyftas fram i planeringen och genomförandet av de nya byggnadernas konstruktioner till exempel med konstnärliga medel och i planteringar.

Den planbestämmelse som gäller kvarteret för industri- och lagerbyggnader (T) nr 68013 och förbjuder placeringen av en stor detaljhandelsenhet har strukits.

Planbestämmelsen för kvarter 68143, som förbjuder en stormarknad av typen stormarknad för bilförsäljning eller stormarketstyp, har strukits.

Bestämmelserna om affärs- och butikslokaler i kvarteret nr 68133 preciserades så att de gamla bestämmelserna ersattes med en planbestämmelse enligt vilken affärs- och butikslokaler inklusive biutrymmen får placeras på högst totalt 1500 kvadratmeter av den byggda våningsytan. Affärslokalerna ska till största delen öppnas mot Dickursbyvägen.

I förslaget till plan slogs bestämmelserna om antalet affärs- och kontorslokaler (kl25% och kt25%) på tomterna 13 och 14 i kvarteret nr 68013 och tomt nr 25 i kvarteret nr 68010 samman till en enda planbestämmelse (klt25%), varvid bestämmelsen motsvarar bestämmelserna i de gällande detaljplanerna nr 000440 och 000472.

Planbestämmelserna för kvartersområdet nr 68013, enligt vilka högst 25% av den tillåtna våningsytan får placeras i en byggnad med högst fem våningar, har strukits. Genom den gällande detaljplanen nr 000440 (YM 19.3.1987) har hela kvartersområdet ändrats så att det högsta tillåtna våningstalet är tre, varvid planbestämmelsen enligt den gällande detaljplanen har stått i strid med såväl den gällande planen som plankartan i planförslaget.

Det lades till en planbestämmelse om områden som är särskilt viktiga med tanke på den biologiska mångfalden (luo), enligt vilken Kyrkobybäcken är en bäck enligt vattenlagen och att växtligheten vid dess stränder ska bevaras.

Justeringarna är inte väsentliga och leder därför inte till en ny framläggning av planen.

Justeringar i planbeskrivningen

Planbeskrivningen har justerats och texten i beskrivningen uppdaterats på basis av de justeringar som gjorts i plankartan samt de utlåtanden som lämnats in. Utöver de uppdateringar som gäller justeringar av plankartan preciserades de texter som gäller generalplanen i kapitel 2.2.1 och kulturarvet i kapitel 4.4.1 i planbeskrivningen.

**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) detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 682200 och underjordisk detaljplan 682300ma samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen, som daterats 19.11.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 2.12.2024 § 18**Förslag av 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 detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 682200 och underjordisk detaljplan 682300ma samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen, som daterats 19.11.2024, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 16.12.2024 § 15**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige godkänner detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 682200 och den underjordiska detaljplanen 682300ma samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vandaspåran: Björkhagen, som daterats 19.11.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplan och förslag till detaljplaneändring 19.11.2024
- Detaljplanen och detaljplaneändringens planbeskrivning 19.11.2024
- Anmärkningar och svar 19.11.2024
- Utlåtanden och svar 19.11.2024

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:



Vanda

Kerttu Kurki-Issakainen, områdesarkitekt, tfn 050 302 9334

Tea Taponen, detaljplanearkitekt, tfn 040 483 9054

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi