



Detaljplaneändring 002521, 51. Backas, Tackgränden 2

VD/8037/10.02.04.00/2022

TeA/SP/MHÄ/VLE/MT/AP

Med detaljplaneändringen ändras områdets användningsändamål från kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) till kvartersområde för affärsbyggnader (KM), där man möjliggör byggande av affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme, kontorslokaler, fritidsservicelokaler och produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar med tillhörande butikslokaler. Kvarterets byggrätt minskas till 10 400 kvadratmeter våningsyta från att ha varit 18 000 i den nuvarande planen. Våningstalet minskas från VI till II.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 51101, i stadsdel 51 Backas.

Ändringen gäller kvarter 51101 i stadsdel 51 Backas, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 51101, i stadsdel 51 Backas.

Området ligger i det nordöstra hörnet av stadsdelen Backas, i norra ändan av Rosendals handelsväg. Området gränsar i norr till Ring III, i öster till Tusbyleden och i söder till Tackgränden och i väster till Rosendals handelsväg.

Sökande

Kiinteistö Oy Harkkokuja 2.

Markägande

Området är i privat ägo. Området ägs av Kiinteistö Oy Harkkokuja 2.

Beredning

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

Ansökningar som bifogats till planen

Ansökan om detaljplaneändring 002521.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 har området betecknats som ett område för kommersiell service (KM). Områdets norra del genomkorsas av kraftledningar. Ledningsområdet begränsar markanvändningen runtomkring. Rosendals handelsväg är en zon för utveckling av gatubilden.

Detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen möjliggörs en ändring av användningsändamålet från kvartersområde för kontorsbyggnader (KT) till kvartersområde för affärsbyggnader (KM). Detta möjliggör byggande av affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme, kontorslokaler, fritidsservicelokaler och produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar med tillhörande butikslokaler.

Kvarterets byggrätt är 10 400 kvadratmeter våningsyta, vilket är mindre än 18 000 kvadratmeter våningsyta som den nuvarande detaljplanen möjliggör, samtidigt som antalet våningar minskar från VI till II. Cirka 30 m² av tomtens sydvästra hörn ansluts till Tackgrändens gatuområde.



Den sammantagna effekten av att användningsändamålet ändras och byggrätten minskas innebär att markens värde i stort sett förblir detsamma som tidigare, och att ett markanvändningsavtal inte behövs. Ett avtal behövs för överlåtelsen av gatuområdet. Orsaken till att byggrätten minskas är att KM-markens värde är större och att man genom att minska byggnadsrätten undviker markanvändningsavtal. Dessutom är affärslokaler med tillhörande funktioner till sin natur mindre lämpliga i området än kontorslokaler är. Andelen kontor minskar betydligt i och med ändringen.

Högst 49 % (5 096 m²-vy) av våningsytan som anvisats för affärslokaler kan utgöras av affärer med ett brett sortiment av varor, eller sportaffärer, affärer med barnavårdsartiklar, dataaffärer, leksaks- eller inredningsaffärer som det är motiverat att, med beaktande av affärernas art, placera utanför områdena för centrumfunktioner. I området får man dock inte placera regionalt betydande centruminriktade specialvaruaffärer eller dagligvarubutiker. Av våningsytan får 1 500 m²-vy utgöra kontor.

I områdets norra del har en beteckning för riskområde märkts ut på grund av de elledningar som går från Rosendals elstation. Detta begränsar användningen av området bland annat när det gäller byggande och placering av växtlighet. Byggnaden ska placeras i tomtens nordöstra kant. Fasaderna ska byggas av högklassiga material. Särskilt fasaden mot Tusbyleden ska göras intresseväckande med arkitektoniska medel och belysning. Resurssmartheten har tagits i beaktande genom bestämmelser som främjar klimatneutralitet, i planen ingår dessutom en bestämmelse om gröneffektivitet och hantering av dagvatten.

I planen ingår bestämmelser om trafikbuller och partikelutsläpp samt flygbuller från bland annat Tusbyleden, Ring III och Rosendals handelsväg.

Anslutningen sker från Tackgränden, eftersom det är förbjudet med anslutning från Rosendals handelsväg. Parkeringen i området har ordnats väster om och norr om tomten. Antalet bilplatser 1 bp/80 m² baserar sig på ett relativt bra läge med tanke på kollektivtrafiken. I planen ingår också bestämmelser om att gång- och cykellederna ska ordnas så att de är säkra vid ingångarna till byggnaden.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning publicerades 23.5.2023. I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta åsikter lämnades in.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller i sin helhet privat mark och producerar arbetsplatstomter (1 st.).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal. Ett avtal behövs för överlåtelsen av gatuområdet.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2 och för stadsmiljönämnden föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €, fastställs.



Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002521 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Tackgränden 2, som daterats 3.9.2024, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Harkkokuja 2 betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 18.9–17.10.2024 med stöd av MBF 27§. Under denna tid inlämnades en anmärkning av en aktör som också lämnade in ett uttalande (Vanda Energi Ab). Inga justeringar gjordes på grund av anmärkningen.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 3.9.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes sex utlåtanden och fem lämnades in. Utlåtandena gällde bl.a. bestämmelser om handel och luftkvalitet samt kollektivtrafikens smidighet.

Utförda justeringar

Med anledning av utlåtandet av NTM-centralen i Nyland har justeringar gjorts i planbestämmelserna och en beskrivning om områdets kollektivtrafikutbud har lagts till i klimatneutralitetsutredningen (på webbplatsen).

Detaljplanebestämmelsen *"Högst 49 % (5 096 m²-vy) av våningsytan som anvisats för affärslokaler kan utgöras av affärer med ett brett sortiment av varor med inriktning på affärer för specialvaror som kräver utrymme, eller sportaffärer, affärer med barnavårdsartiklar, dataaffärer, leksaks- eller inredningsaffärer som det är motiverat att, med beaktande av affärernas art, placera utanför områdena för centrumfunktioner."* har ändrats till: *"Högst 49 % av den byggda våningsytan som överensstämmer med det huvudsakliga användningsändamålet kan utgöras av affärer med ett brett sortiment av varor med inriktning på affärer för specialvaror som kräver utrymme eller av andra affärer som det är motiverat att, med beaktande av affärernas art, placera utanför områdena för centrumfunktioner."*

Detaljplanebestämmelsen *"byggnadens friskluftsintag ska riktas så att gränsvärdet för luftburna partiklar i inomhusluften inte överskrids"* har ändrats till: *"byggnadens friskluftsintag ska planeras så att gränsvärdet för luftburna partiklar i inomhusluften inte överskrids"*. Följande planbestämmelse har lagts till: *"I samband med bygglovet ska det läggas fram en utredning om att tillräcklig luftkvalitet inomhus har uppnåtts"*.



Med anledning av utlåtandet av Samkommunen Helsingforsregionens trafik har man lagt till som bilaga (på webbplatsen) en trafikberäkning som visar att trafiken inte kommer att stocka sig på Rosendals handelsväg i och med detaljplaneändringen.

I detaljplanekartan och detaljplanebestämmelserna har följande tekniska fel korrigerats:

- grundkartan har uppdaterats
- beteckningen för LR-områdets kanter i detaljplanen som gäller Tusbyleden har avlägsnats från denna detaljplanekarta
- på finska har ordet *pyöräpaikat* ändrats till *polkupyöräpaikat* (på svenska cykelplatser) i två bestämmelser
- tomtnumret har ändrats från nummer 1 till nummer 3
- gatunamnet Harkkokuja/Tackgränden som fattades har lagts till i detaljplanekartan

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

- Beskrivningen av detaljplaneändringen har justerats i enlighet med de tidigare nämnda justeringarna.
- Detaljplanebeskrivningens del som gäller MBT-planen har ändrats så att den gäller det fastställda MBT 2023-avtalet i stället för det tidigare MBT 2019-avtalet.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal. Ett avtal behövs för överlåtelsen av gatuområdet.

Stadsmiljönämnden 10.12.2024 § 15

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, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002521 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Tackgränden 2, som daterats 10.12.2024, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 13.1.2025 § 22

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och



- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002521 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Tackgränden 2, som daterats 10.12.2024, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 27.1.2025 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige godkänner förslaget till detaljplaneändring 002521 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Tackgränden 2, som daterats 10.12.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 10.12.2024
- Beskrivning av detaljplaneändringen 10.12.2024
- Anmärkningar och svar 10.12.2024
- Utlåtanden och svar 10.12.2024

Detaljplaneändringens övriga beredningsmaterial finns på planens webbsidor på adressen:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/tammistossa-harkkokujaalle-liiketilaa>.

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Merja Häsänen, tf. områdesarkitekt, tfn 050 302 8958

Ville Leppänen, detaljplanearkitekt

(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)