



Detaljplan och detaljplaneändring 402800 samt underjordisk detaljplan 402800ma samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 40 Övitsböle/Stubbacka 9

KA/1171/10.02.04.00/2011
J-VN/TLA/TKA/TKU/ESN/JB/AP

För det område som saknar detaljplan söder om Tolkvägens och Caravellevägens korsning utarbetas en detaljplan som omfattar nya kvartersområden för industri- och lagerbyggnader.

Tolkvägens avsnitt som fortsätter mot sydväst flyttas österut från den plats som anges i detaljplanen, varvid kvarteret 40108 får mer plats för utvidgning av tomten.

En underjordisk detaljplan gäller för råvattentunneln.

Detaljplanen gäller kvarteren 40506–40508, delar av kvarteret 40108 och 40503 samt gatu-, och rekreationsområden i stadsdel 40, Övitsböle.

Detaljplaneändringen gäller delar av kvarteret 40108 och 40503 samt gatuområdet i stadsdel 40, Övitsböle.

Ändringen gäller gatu- och rekreationsområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 40108.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 40108.

Planläggningsområdet ligger söder om Stubbackavägen/Tolkvägen i området mellan Caravellevägens korsning och Fällgränden.

Den som ansöker om detaljplan och ändring av detaljplanen

Initiativet till utarbetandet av planläggningsarbetet har tagits av företagsservicen i Vanda stad 17.2.2011. I planansökan föreslås att en detaljplan utarbetas för området på så vis att den motsvarar målen i generalplanen för Vanda. Företagsservicen i Vanda stad har 7.6.2013 föreslagit att Tolkvägens områdesreservering som anges i detaljplanen flyttas cirka 80 meter österut. SLO Oy har i juni 2013 ansökt om planändring för det område som bolaget äger (kvarter 40108 tomt nr 5).

Markägare

Vanda stad äger största delen av planläggningsområdets mellersta och östra del. I planläggningsområdets mellersta och östra del finns också små fastigheter som är i privat ägo. SLO Oy äger tomt nr 5 i kvarteret 40108.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna skakkunniga har även Ramboll Oy och Faunatica Oy deltagit i beredningen av planförslaget och gjort en naturinventering som kommunalteknikcentralen i Vanda har beställt. Pöyry Finland Oy har gjort en översiktsplan för flyttning av Hagkärrsbergens gatuförbindelse som beställts av kommunalteknikcentralen i Vanda.

Generalplanen

Vanda stadsfullmäktige godkände Vanda generalplan 17.12.2007.

Planläggningsområdet är ett område för industriverksamhet med betydande miljökonsekvenser TT och närrekreationsområde VL. TT-området reserveras för sådana produktions-, logistik-, lager- och depåfunktioner som på grund av de miljöolägenheter som verksamheten orsakar inte kan placeras i andra arbetsplatsområden.

Hur situationen förändras

I det bergiga skogsklädda området i planläggningsområdets mittersta del utförs sprängningar och området jämnas ut. Detta område, liksom även småhusområdet i planläggningsområdets östra del, ändras till ett arbetsplatsområde med betoning på industri- och lagerbyggnader.

Varför utarbetas detaljplanen



Det finns behov att utvidga tomt nr 5 i kvarter 40108 österut. Förutsättningen för utvidgningen är att Tolkvägens planerade fortsättning (Hagkärrsbergens gatuförbindelse) flyttas österut. Gatan har inte byggts. Vanda kommunalteknikcentral/trafik har undersökt konsekvenserna av att Tolkvägens fortsättning flyttas österut. Enligt kommunalteknikcentralen platsar flytten bra i området trafikmässigt och åtgärderna inverkar inte negativt på den fortsatta planeringen av gatuförbindelsen. Efterfrågan på arbetsplatstomter utmed Ring III och dess parallella vägar har varit stor och denna positiva utveckling tros fortsätta. Ett område som saknar detaljplan ligger mitt i det detaljplanerade området, så därför är detaljplaneringen av området i fråga en ändamålsenlig åtgärd. Markanvändningslösningen för området som saknar detaljplan anges i generalplanen. Förslaget till detaljplan följer Vanda generalplan med rättsverkningar.

Naturinventeringen

Enligt Ramboll Oy:s/Faunatica Oy:s naturinventering hittades inga värdefulla fridlysta naturtyper eller särskilt värdefulla livsmiljöer från området som planläggs. Utrotningshotad eller i övrigt beaktansvärd flora hittades inte heller.

Förslaget till detaljplan och ändringen

Tolkvägens fortsättning mot sydväst har flyttats knappa 80 meter österut från den plats som anges i gällande detaljplan.

Tomt nr 5 i kvarteret 40108 har utvidgats österut i enlighet med den nya dragningen av Tolkvägens fortsättning. På grund av att gatan flyttas fås det mer utrymme i kvarteret 40108 för utvidgning av tomten. Utvidgningsområdets storlek är ca 1,4 ha och ytan för den nya tomten nr 6 som bildas är ca 8,85 ha.

Som ny byggrätt för det utvidgade området antecknas 48 000 m-vy. Exploateringstalet är $e=0,56$ som motsvarar ungefär den gällande detaljplanens exploateringstal.

Områdets beteckning för användningsändamålet har förnyats till beteckningen **КТУ** (kvartersområde för verksamhetslokaler). I området får byggas sådana industri- och lagerbyggnader samt affärs- och kontorsbyggnader som inte orsakar miljöölagenheter.

I planläggningsarbetet ingår förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelning för kvarteret 40108. Den nya tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen godkänns i samband med godkännandet av detaljplaneändringen.

Detaljplanens stomme i det område som planläggs, öster och söder om Tolkvägen, utgörs av en ny gata som börjar från Stubbäckavägens korsning mittemot Tolkvägen. Som gatunamn föreslås **Fångstvägen**. Österut leder gatan ända fram till gränsen av ett närrekreationsområde med namnet **Blåbärkärrsbergen**. Från Fångstvägens mellersta del åtskiljs en ny gata norrut med namnet **Fångstgränden**.

Mellan Tolkvägens och Fångstgrändens vändplats har **närrekreationsområdet (VL) Fångstparksen** anvisats. I planen finns en gång- och cykelförbindelse (pp) via Fångstparksen till Tolkvägen.

Söder om Fångstvägen har ett annat mindre **närrekreationsområde (VL) Blåbärkärr i Övitsböle** markerats. VL-området ligger vid den nuvarande Bockbergsvägen och en del reserverad för allmän gång- och cykeltrafik (pp) har markerats på vägens dragning i planen. Denna gång- och cykelförbindelse leder mot Övitsböle bostadsområde.

Den tredje del reserverad för allmän gång- och cykeltrafik (pp) har markerats i närrekreationsområdet Blåbärkärrsbergen vid förbindelsevägen från söder.

Kvarteren byggs upp kring de nya gatorna och de har angetts som **kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, T**.

I området får byggas sådana industri- och lagerbyggnader samt affärs- och kontorsbyggnader som inte orsakar miljöölagenheter.

Kvartersområdets yta är sammanlagt 8 ha och områdets totala byggrätt utgör då ca 40 000 m²-vy (exploateringstal $e=0,5$).

På planläggningsområdets östra sida skapas klarhet i avgränsningen av VL-området (Blåbärkärrsbergen). En del av det nuvarande VL- området ändras till ett kvarters- och gatuområde och VL-området enligt nuvarande plan utvidgas delvis. Ändringen i planläggningen är liten.

Förfarande för deltagande och växelverkan



Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § (1. deltagande 2011) gjordes upp 21.9.2011.

I Vantaan Sanomat har 1.10.2011 meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Planering föreslogs i området vid Bockbergsvägens och Blåbärsbackvägens korsning 11.10.2011.

Åtta åsikter lämnades in. Ett separat sammandrag har sammanställts av åsikterna.

Inga åsikter mot planlägningsprojektet lämnades in från småhusområdet, men i diskussionerna har framgått att en del av invånarna eventuellt motsätter sig de förändringar som planändringen medför.

Man har beaktat Vanda stadsmuseums åsikt genom att utarbeta en utredning om områdets småhus.

Mellersta Nylands räddningsverks åsikt har beaktats i planbestämmelserna.

2. deltagandet (2013) genomfördes med anledning av planlägningsområdets utvidgning (kvarter 40108 anslöts till planlägningsområdet). Programmet för deltagande och bedömning justerades 20.6.2013.

Det meddelades om planens och planändringens anhängiggörande i Vantaan Sanomat 29.6–30.6.2013.

Fyra åsikter lämnades in. Ett separat sammandrag har sammanställts av åsikterna.

En lista över dem som lämnat in åsikter finns under punkten 4.3.3 (Förfarande för deltagande och växelverkan).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 25.11.2013 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) lägga fram den 25.11.2013 daterade detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring nr 402800 samt tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/Stubbacka 9, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 2.12.2013 § 26

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram den 25.11.2013 daterade detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring nr 402800 samt tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/Stubbacka 9, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Detaljplan och detaljplaneändring 402800 samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 40 Övitsböle/Stubbacka 9/SLO hölls framlagt 15.1–13.2.2014 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 2.12.2013 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Det begärdes fem utlåtanden och tre lämnades in. Utlåtanden begärdes av följande instanser:

Vanda stadsmuseum, Fingrid Abp, Nylands närings-, trafik- och miljöcentral (ELY), Vanda Energi Ab och Huvudstadsregionens Vatten Ab.



Utförda justeringar

Ett tillägg har gjorts i planbestämmelserna med anledning av Fingrid Abp:s utlåtande. Tillägget i planbestämmelserna är inte väsentligt och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012). Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och planen medför arbetsplatstomter. Antalet tomter följer tomtindelningen som görs senare.

Stadsplaneringsnämnden 10.3.2014 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och att den föreslagna justeringen utförs,
- b) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden SLO Oy betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €,
- c) detaljplan och detaljplaneändring 402800 samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 40 Övitsböle/Stubbacka 9/SLO som daterats 10.3.2014, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Följande dokument som medföljde som bilagor till stadsplaneringsnämndens 25.11.2013 och stadsstyrelsens 2.12.2013 sammanträden finns till påseende i sammanträdet's handlingar:

- Naturinventeringen i Skattmans by, december 2012 (Ramboll Oy och Faunatica Oy)
- Fotografier av småhusområdets byggnader (stadsplaneringen) 21.1.2013
- Vanda stadsmuseums utredning av byggnadsbeståndet i Blåbärsbackvägens omgivning 5.8.2013.
- Industriområdets dagvattenhanteringsplan i Övitsböle i Vanda

Stadsstyrelsen 17.3.2014 § 30

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra den föreslagna justeringen,
- b) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden SLO Oy betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €,
- c) föra detaljplan och detaljplaneändring 402800 samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 40 Övitsböle/Stubbacka 9/SLO som daterats 10.3.2014 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 7.4.2014 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 10.3.2014 daterade förslaget till detaljplan samt förslag till detaljplane-
ändring 402800 och underjordisk detaljplan 402800ma samt förslag till tomtindelning och förslag till
ändring av
tomtindelning, 40 Övitsböle/Stubbacka 9/SLO.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- 21 Detaljplanebeskrivning 402800 Stubbacka 9 / 10.3.2014
- 22 Utlåtanden och svar / 402800 Stubbacka / 10.3.2014
- 23 Avtal om byggande av kommunalteknik, Vanda stad och SLO Oy, 11.3.2014

Anvisningar för sökande av ändring: Besvärsanvisning

Närmare information: områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 8392 2675
detaljplanerare Teuvo Kuparinen, tfn 8392 2673
([fornamn.efternamn\(at\)vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn(at)vantaa.fi))