



## **Detaljplan och detaljplaneändring 250900 samt tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal arbetsplatsområde 1**

KA/4057/10.02.04.01/2012  
J-VN/TLA/LVA/V-PR/ESN/JB/KW

I stadsdelen Kvarnbacka, i den omedelbara närheten av Veckal station planläggs de första tomterna i Veckal arbetsplatsområde 1. De kvartersområden som ingår i planen gör det möjligt att förlägga mångsidig företagsverksamhet till området. På stationens infartsparkering kan anläggas 500 bilplatser. I anslutning till planläggningsarbetet ändras detaljplanen för Ringbanan. Banområdet breddas norr om Oxhagsvägen för att banans serviceväg ska kunna placeras på järnvägsområdet. Vidare gör man det möjligt att bygga affärsutrymmen i anslutning till Veckal station.

**Detaljplanen** gäller kvarteren 25096, 25097, 25098, 25099, 25100 och 25101 samt järnvägs-, järnvägsstations-, gatu- och rekreationsområden i stadsdel 25, Kvarnbacka. Ändringen gäller järnvägs- och järnvägsstationsområde i den detaljplan som upphävs.

**Tomtindelningen** gäller kvarteren 25096, 25097, 25098, 25099, 25100 och 25101.

**Området ligger** i Kvarnbacka, norr om Ring III och väster om riksväg 3 (Tavastehusleden). Området ligger huvudsakligen öster om Ringbanan som håller på att byggas och i omgivningen kring Veckal station. I väster och norr gränsar området till de omfattande rekreationsområdena i Petikko. Området har en areal på cirka 27,7 ha.

**Den som ansöker om planändring**  
Vanda stad

**Markägare**  
Fastigheterna i planläggningsområdet: 871-1-1, 896-6-1 och 895-2-44 ägs av staten. Till övriga delar ägs området av staden.

**Deltagare i beredningen av planen**  
Planläggningsarbetet har gjorts som stadens interna arbete. Utöver stadens egna sakkunniga har A-Insinööri Suunnittelu Oy deltagit som konsult i arbetet med att granska områdesreserveringar.

**Delgeneralplanen**  
Planläggningsområdet har i delgeneralplanen för Marja-Vanda (FGE 19.6.2006, trätt i kraft 9.7.2008) betecknats som arbetsplatsområde (TP). "Området reserveras för sådana kontors-, produktions- och servicearbetsplatser som är arbetskraftsdominerade och inte orsakar störningar i miljön." Vid Veckal station som håller på att byggas har med beteckningen LJ anvisats en terminal för kollektivtrafik. Väster om Ringbanan, intill planläggningsområdets gräns har med beteckningen C anvisats ett områdescentrum för centrumfunktioner. I den norra kanten av området har anvisats en riktgivande frilufts- och ridled. Nästan hela planläggningsområdet, med undantag för hörnet längst ner i sydväst, utgörs av delgeneralplanens flygbullerzon m1 (LDEN yli 60 dB). I området kan anvisas arbetsplatsbyggande, bara man ser till att konstruktionerna är tillräckligt ljudisolerande. Detaljplanen stämmer överens med delgeneralplanen.

**Översiktsplan**  
Som utgångspunkt och beredningsmaterial för planläggningen av Veckal område har under åren 2011 och 2012 utarbetats översiktsplanen nr 021400, Veckal arbetsplatsområde. Översiktsplanen har 11.6.2012 godkänts av stadsplaneringsnämnden för användning som beredningsmaterial vid planläggningen.

**Detaljplanen**  
Syftet är att dra nytta av de markreserver utmed Ringbanan som ägs av staden. Utgångspunkten är att i området planera ett funktionellt och med avseende på stadsbilden högklassigt arbetsplatsområde i enlighet med delgeneralplanen för Marja-Vanda med rättsverkningar, vilket möjliggör mångsidiga funktioner.



Genom detaljplaneändringen justeras den detaljplan nr 701100 som är i kraft för Ringbanan. Vidare utnyttas de spårtrafikförbindelser som Ringbanan erbjuder i större omfattning, genom att möjliggöra byggandet av ett infartsparkeringsområde för 500 bilplatser intill Veckal station.

För kvarters- och parkområdenas del avviker förslaget till detaljplan något i den norra delen av området från lösningen enligt översiktsplanen för Veckal. Området mellan Kvarnbackabäcken och Ringbanan har reserverats som park, i vilken det kan byggas en utjämningsbassäng för dagvatten i området. Vidare har Oxhagsparken som placerats söder om Oxhagsvägen i översiktsplanen strukits i samband med arbetet med att justera gatans dragning.

För planläggningsområdet anvisas en byggrätt på sammanlagt omkring 83 400 m<sup>2</sup>-vy, av vilka andelen för centrumfunktioner (C) är cirka 17 900 m<sup>2</sup>-vy (21 %). Andelen för byggandet av verksamhetslokaler (KTY) är cirka 42 400 m<sup>2</sup>-vy (51 %) medan andelen för industrifunktioner som inte stör miljön (TK) är 22 400 m<sup>2</sup>-vy (27 %). Vidare har en byggrätt på 600 m<sup>2</sup>-vy (1 %) anvisats för servicestationsfunktioner i LH-kvartersområdet.

### **Förfarande för deltagande och växelverkan**

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 23.8.2012.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta åsikter lämnades in (Kivistö områdeskommitté, Vantaan Puutuote Oy, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM, Fingrid Abp, Samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT, Museiverket, Vanda Energi Elnät Ab, Vanda Energi Elnät Ab).

### **Avtal**

Till detaljplanen hänför sig inget avtal.

### **Stadens markpolitiska riktlinjer**

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planläggningsarbetet gäller huvudsakligen mark som ägs av Vanda stad och medför en våningsyta på sammanlagt 83 400 m<sup>2</sup>-vy för byggande av arbetsplatser. Enligt plankartan uppkommer det uppskattningsvis 24 tomter för byggande av mångsidiga arbetsplatser i området. För området anvisas en riktgivande tomtindelning, vilket innebär att det slutgiltiga antalet tomter i området fastställs enligt behovet hos de aktörer som etablerar sig i området.

### **Stadsplaneringsnämnden 25.11.2013 § 11**

#### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 250900 samt förslaget till tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal arbetsplatsområde 1, som daterats 25.11.2013, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

#### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

### **Stadsstyrelsen 2.12.2013 § 28**

#### **Biträdande stadsdirektörens förslag:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 250900 samt förslaget till tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal arbetsplatsområde 1, som daterats 25.11.2013, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

#### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

### **Framläggning**



Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning 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. Fjorton utlåtanden begärdes och sju lämnades in.

## **Utförda justeringar**

Flera justeringar och kompletteringar gjordes i plankartan utgående från de utlåtanden som hade lämnats in.

Utgående från Finavias utlåtande korrigerades formuleringen av den bestämmelse som gäller flyghinderbegränsningen. Innehållet i planbestämmelsen ändrades inte.

Utgående från utlåtandet från närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM) kompletterades planbestämmelsen för järnvägsstationens område (LRA), så att en affärslokals maximala yta i LRA-området får vara högst 100 m<sup>2</sup>-vy. Vidare lades ett omnämmande till i de bestämmelser som gäller hela planläggningsområdet, att utomhusreklam får inte försämma trafiksäkerheten.

Utgående från Vanda Energis utlåtande anvisades fem riktgivande byggnadsytor för en transformator i Oxparken och i kvarteren 25096, 25097, 25099 och 25100. Vidare preciserades planbestämmelsen för centrumfunktioner i kvarter 25096, så att transformatorerna ska integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

Utgående från VR-Group Ab:s utlåtande kompletterades punkten 3.1.3 ympäristön häiriötekijät” (störningsfaktorer i miljön) i planbeskrivningen för de vibrationsproblems del som orsakas av spårtrafiken.

Utöver de justeringar som gjorts till följd av ovan nämnda utlåtanden justerades plankarten enligt följande:

De avgränsningar i områdesreserveringen som ligger norr om Oxhagsvägen och gäller dagvatten (wh dagvattenområde och wr dagvattenrutt) ändrades från att vara bindande beteckningar för områdesreservering till att vara riktgivande. Placeringen av dagvattenbassängen och dagvattenrutterna kan sålunda fastställas i samband med parkplaneringen.

Avgränsningen av C-kvarteret 25096 och KTY-tomten i kvarter 25097 ändrades till följd av de stomvattenlinjer som ligger i den västra kanten av kvartersområdena. Avgränsningen av kvartersområdena och Kvarnbackaparken ändrades, så att de reserveringar som anvisats för vattentjänstlinjerna huvudsakligen ligger på parkens sida. I samband med att avgränsningen flyttades höjdes kvartersområdets exploateringsstal, så att omfattningen på bygggrätten i kvartersområdena håller samma storleksklass som i det planläggningsförslag som daterats 25.11.2013.

Det område för närrekreation (VL) väster om Ringbanan som har namnet "Härkäpuisto" (Oxparken) ändrades till park (VP).

Den sydligare av dagvattenbassängerna som ligger väster om Oxlänken i planläggningsområdet flyttades från LP-området till Oxlänkens gatuområde. Det är meningen att dagvattensänkan ska utnyttjas i större utsträckning än för LP-området vid hanteringen av dagvattnet i hela planläggningsområdet. Till följd av ändringen av avgränsningen av gatuområdet höjdes exploateringsstalet för kvarter 25101, på så vis att bygggrätten enligt det planförslag som uppdaterats 25.11.2013 inte minskat.

Avgränsningen av järnvägsområdet (LR) och Kvarnbackaparken (VL) norr om Oxhagsvägen justerades i enlighet med Ringbanans behov.

Den områdesdel i den södra delen av planläggningsområdet som ska planteras och som anvisats vid den norra gränsen i det kvartersområde (LH) som reserverats för en servicestation ströks.



Den gång- och cykelväg som förenar Oxhagsvägen som går utmed Ringbanan och Ring III gavs namnet Oxhagsstigen.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

## **Stadsplaneringsnämnden 14.4.2014 § 13**

### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 250900 samt förslaget till tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal arbetsplatsområde 1, som daterats 14.4.2014, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

## **Stadsstyrelsen 28.4.2014 § 37**

### **Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 250900 samt förslaget till tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal arbetsplatsområde 1, som daterats 14.4.2014, till stadsfullmäktige för godkännande.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

## **Stadsfullmäktige 12.5.2014 § 15**

### **Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 250900 samt förslaget till tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal arbetsplatsområde 1, som daterats 14.4.2014.

### **Beslut:**

Förslaget godkändes.

### **Bilagor:**

- Detaljplanebeskrivning 14.4.2014/250900 Kvarnbacka
- Utlåtande och svar 14.4.2014/250900 Kvarnbacka

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvinsning

Närmare information: planläggningschef Lea Varpanen, tfn 8392 2247  
detaljplanerare Veli-Pekka Ristimäki, tfn 8392 2395  
(fornamn.efternamn(at)vantaa.fi)