



Detaljplaneändring 002277 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 68 Björkhagen/Vanda Energi

VD/6372/10.02.04.01/2015
HP/TLA/ATI/NIS/SRU/JB/KW

Vanda Energis service- och lagerområde i Björkhagen ändras till bostadsområde. Vanda Energis verksamhet i området fortsätter, då verksamhetslokalerna blir kvar på Peltolavägen. För området för flervåningshus och småhus anvisas en våningsyta på sammanlagt 31 620 m²-vy och för verksamhetslokalerna 6 000 m²-vy. Den totala byggrätten stiger från nuvarande 26 187 kvadratmeter våningsyta till 37 620 kvadratmeter våningsyta. Exploateringstalet är 0,8 i bostadskvartersområdena och 0,6 i kvartersområdet för verksamhetslokaler.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 68160 och en del av kvarteret 68161 samt gatuområde i stadsdel 68, Björkhagen.

Ändringen gäller kvarter 68160 och en del av kvarteret 68161 samt gatuområde i stadsdel 68 Björkhagen, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 68160 och 68160 i stadsdel 68, Björkhagen.

Området ligger i stadsdelen Björkhagen. Det avgränsas i väster av Trädgårdsvägen, i norr av Klörevägen och i öster av Honungsblomstervägen. I söder gränsar området till de flervåningshustomter som håller på att byggas och småhusområdet i Björkhagen.

Den som ansöker om detaljplanen

Vanda Energi

Markägare

Staden äger en del av kvarteret 68161.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Jari Lonka från L-arkitehdit Oy samt Anna-Majja Grandy och Antti-Juhani Lehti från Ailecon Oy deltagit som konsulter för Vanda Energi i beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för lågt och tätt bostadsbyggande (A2).

Detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen möjliggörs byggandet av bostadskvarter på Vanda Energis plats serviceområde och lagerbyggnader. Byggandet på södra sidan av Peltolavägen följer samma skala som det kvartersområde för flervåningshus som redan håller på att byggas. Våningshusen utgörs till största delen av fyra våningshus, men i kvarterens hörn finns också partier i åtta våningar. På Klörevägens sida anpassas byggandet till det intilliggande småhusområdets skala och byggnaderna utgörs av separata hus och parhus i två våningar. Vanda Energis verksamhet i området fortsätter: kontorsbyggnaden och pumpstationen bevaras, även om en del av kontorsbyggnaden ersätts med en ny.

Användningsändamålet ändras från kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) till kvartersområde för flervåningshus (AK), bostadshus (A) och småhus (AP) samt kvartersområde i sambruk som betjänar boende (AH). Området för Vanda Energis verksamhetslokaler betecknas som kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Pumpstationsbyggnaden bevaras som ET-område.

Våningstalet ändras söder om Peltolavägen: från nuvarande två våningar ändras största delen till fyra, men högst åtta våningar. Utmed Klörevägen sjunker våningstalet däremot från tre till två.

För boende anvisas en våningsyta på 31 620 m²-vy och för verksamhetslokalerna 6 000 m²-vy.

Den totala arealen för planläggningsområdet är 7,0 ha, av vilket 4,0 ha har reserverats för boende och 1,0 ha för verksamhetslokaler. Den totala byggrätten stiger från nuvarande 26 187 kvadratmeter våningsyta till 37 620 kvadratmeter våningsyta. Exploateringstalet är 0,8 i bostadskvartersområdena och 0,6 i kvartersområdet för verksamhetslokaler.



Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 17.8.2015.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Åtta åsikter lämnades in.

Vanda Energi ordnade 23.9. kl. 17 ett möte för invånarna i sina verksamhetslokaler på Peltolavägen. Man förhöll sig positivt till projektet.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats fge 22.9.2014).

Planlägningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och det producerar ny bostadsvåningsyta (31 620 -m²-vy, ca 600 bostäder) och byggnadsplatser för småhus (12 st.).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 29.8.2016

Stadsplaneringsnämnden 9.5.2016 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Vanda Energi betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (5 880 €), sammanlagt 23 880 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.5.2016 § 26

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Vanda Energi betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (5 880 €), sammanlagt 23 880 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 15.6–18.8.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.5.2016 att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes ett utlåtande och ett utlåtande lämnades in. I utlåtandet från NTM-centralen hade man ingenting att anmärka, men det konstaterades att det skulle vara bra om det i planredogörelsen fanns omnämnanden om tomtgatornas inverkan på trafikbullret.



Utförda justeringar

I planredogörelsen har omnämningarna om gatornas inverkan på trafikbullret lagts till.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 26.8.2016 för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan och den nämnda justeringen i planredogörelsen utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002277 och förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 5.9.2016 § 13

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandet i enlighet med bilagan och utföra den nämnda justeringen i planredogörelsen, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Paula Lehmuskallio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjämvärde för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.9.2016 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002277 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Vanda Energi, som daterats 9.5.2016.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 9.5.2016, redogörelsen justerades 5.9.2016.
- Utlåtande och svar 5.9.2016
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om byte av outbrutna områden / Vanda Energi Oy/Detaljplaneändring nr 002277, 29.8.2016
- Markanvändningsavtal/A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om affär med outbrutna områden / Kiinteistö Oy Peltolantie 27 / Detaljplaneändring nr 002277, 29.8.2016

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 09 8392 6185, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 09 8392 8044, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi