



Detaljplan och detaljplaneändring 211900 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby

VD/10912/10.02.04.00/2014
HP/TLA/ARK/KZU/SRU/ET/JB/EA

Detaljplanen för tomten i **kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader** ändras så att det storskaliga byggande och verksamheter som förläggs till tomten bättre anpassas till det nationellt värdefulla landskapsområdet. Användningsändamålet ändras till kvartersområde för verksamhetsbyggnader. Med detaljplanen fogar man till kvartersområdet ett område som inte blivit fastställt i tidigare planläggning. För närrekreationsområdet mellan tomten och Vanda å anvisas en friluftsled i enlighet med delgeneralplanen.

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 21139 samt rekreationsområdet i stadsdel 21, Biskopsböle.

Ändringen gäller en del av kvarteret 21139 samt rekreationsområdet i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 21139.

Området ligger i Åby industriområde i stadsdelen Biskopsböle i området mellan Vandaparksvägen och Vanda å.

Den som ansöker om detaljplanen

Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma

Markägare

Tomten är privatägt och närrekreationsområdet ägs av staden.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtiruutu Oy och FCG Design och planering Ab deltagit som konsulter i arbetet med att bereda planförslaget.

Generalplanen

Planområdet består i den av stadsfullmäktige 19.6.2006 godkända delgeneralplanen för Marja-Vanda av industri- och lagerområde (T) och närrekreationsområde (VL). Planområdet ligger i ett grundvattenområde och i flygbullerzon 1 (Lden över 60 dB) och har i sydöstra delen anvisats som landskapsmässigt värdefullt område.

Detaljplanen

Den på planområdets tomt tidigare verksamma elementfabrikens fabriks- och kontorsbyggnader revs före år 2005, efter vilket tomten stått tom. Med detaljplanen ändras tomten från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader T till kvartersområde för verksamhetsbyggnader KTY. Ca 9 130 m² område som saknar detaljplan ansluts till kvartersområdet. I KTY-området får det byggas kontorsbyggnader och industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa. Gränsen mellan kvartersområdet och Åbystrandens närrekreationsområde görs tydligare genom markbyten. I det sammanhanget ändras 9 064 m² kvartersområde till närrekreationsområde och 7 743 m² närrekreationsområde ändras till kvartersområde. Närrekreationsområdets areal minskar inte vid ändringen. Till kvartersområdet anvisas totalt 74 800 m²-vy byggrätt, vilket är 21 200 m²-vy mindre än i den gällande detaljplanen. Byggnadernas högsta tillåtna våningstal är två. En friluftsled anvisas till närrekreationsområdet. Fornlämningarna i området skyddas. Planändringsområdet har en areal på 218 555 m².

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 21.4.2015.

I Vanda stads invånartidning har meddelats att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tio stycken åsikter lämnades in.



Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterats och justerats FGE 22.9.2014).

Det i planen anvisade byggandet omfattar i sin helhet privatägd mark och genererar 74 800 m²-vy arbetsplatsbyggande.

Avtal

Detaljplanen omfattar avtal om markbyten och avledning av dagvatten. Avtalen undertecknades 22.3.2017 och 23.3.2017.

Kostnaderna för ändringen av detaljplanen och utarbetandet av tomtindelningen betalas av sökanden.

För stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 4 (18 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 euro), sammanlagt 18 930 euro, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 21.11.2016 § 14

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 21.11.2016 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till ändring av detaljplan 211900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby 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 betalar ändringskostnaderna (18 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 euro), sammanlagt 18 930 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.11.2016

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

Styrelsen beslutar att

- a) lägga fram det 21.11.2016 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till ändring av detaljplan 211900 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby, 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 betalar ändringskostnaderna (18 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 euro), sammanlagt 18 930 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 14.12.2016–12.1.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fyra stycken utlåtanden begärdes och fyra inlämnades.

I utlåtanden som lämnats in av NTM-centralen i Nyland, Helsingforsregionens miljötjänster och Vanda Energi Ab fanns ingenting att anmärka.



I sitt utlåtande förutsatte Vanda stadsmuseum att vägsträckningen hos den fasta fornlämning som betecknats som väg som ska skyddas (st) märks ut i planen som fornlämningsområde (sm) i enlighet med lagen om fornminnen.

Utförda justeringar

Med anledning av Vanda stadsmuseums utlåtande har justeringar gjorts i plankartan. De intressenter som berörs av ändringen har i enlighet med MBF 32 § hörts separat om justeringen. Intressenterna godkände justeringarna under hörandet.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Detaljplanebeskrivningen har justerats till följd av den tekniska justering som gjorts i plankartan.

Stadsplaneringsnämnden 13.2.2017 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs, och
- b) det 13.2.2017 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 211900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 10.4.2017 § 18

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

Styrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra det 13.2.2017 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 211900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.4.2017 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar godkänna det 13.2.2017 daterade förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 211900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 21 Biskopsböle / tomten för den före detta elementfabriken i Åby.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Dessutom antecknades fullmäktigegruppernas följande gemensamma protokollsuttalande:

”För att garantera gång- och cykeltrafikens säkerhet ska en gång- och cykelled anläggas från området till Kivistö station.”

Bilagor:



- Detaljplanebeskrivning 13.2.2017, justerad 10.4.2017
- Utlåtanden och genmälen 13.2.2017/211900
- Anmärkning som insänts per e-post 10.2.2017 / Advokatbyrå Project Law Ab / Jaakko och Matti Haltia
- Markanvändningsavtal / A. Avtal om byggande av kommunalteknik och B. Föravtal om byte av ägor
/ Kiinteistö Oy Koroppa / Detaljplaneändring nr 211900, 23.3.2017

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Anna-Riitta Kujala, tfn 8392 29306, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

detaljplaneingenjör Kai Zukale, tfn 8392 2232, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)