



Detaljplaneändring nr 002331, 68 Björkhagen, Ängsvägen 25

VD/9424/10.02.04.01/2016

HP/TLA/RKO/ATI/TKU/ET/HY-L/MKU/AV/KW

Planändringen möjliggör byggandet av en ny industri, lager- och/eller kontorsbyggnad i två våningar på den plats där en byggnad rivs på adressen på Ängsvägen 25. På tomten planläggs 1266 m²-vy tilläggsbyggrätt, varvid den eventuella våningsytan som byggs på tomten uppgår till 7350 m²-vy.

Tomtexploateringstalet $e=0,6$ stiger till exploateringstalet $e=0,72$. Områdets tomtindelning ändras inte.

Tomtens användningsändamål är TY = Kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 68005 i stadsdelen 68, Björkhagen.

Området är beläget i Björkhagens industriområde, i mittdelen av det stora kvarteret. Adressen är Ängsvägen 25. På den västra sidan gränsar tomten mot Ängsvägen och på den östra sidan mot BlåklOCKSVägen och Björkhagens småhusområde. I norr och söder gränsar tomten mot granntomterna.

Den som ansöker om detaljplan

Kiinteistösakeyhtiö Maali.

Markägare

Kiinteistösakeyhtiö Maali.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Ark Lab Oy medverkat som konsult för Maali vid beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

I Vandas generalplan som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 och trätt i kraft genom kungörelserna 25.5.2009, 3.6.2009 och 13.1.2010 är planändringsområdet ett industriområde, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Området reserveras för icke-miljöstörande produktions- och lagerutrymmen. På området kan även kontorslokaler tillåtas. Tomten ligger i generalplanens flygbullerzon 2 (Lden 55–60 dB). I området tillåts inte placeringen av funktioner känsliga för buller. Planprojektet stämmer överens med generalplanen.

Detaljplaneändringen

Planändringen möjliggör en tilläggsbyggrätt på 1266 m²-vy på den tomt som ligger på Ängsvägen 25. Planen ändras från TTV⁷-område (Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader) till TY-område (Kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art). På tomten får byggas industri-, lager- och kontorslokaler i två våningar som inte stör miljön. Byggrätten för hela tomten är 7350k-m².

Planändringen styr tomtanvändningen så att Ängsvägens anslutning gynnas. Planteringszoner på tomten gränsar mot gatorna.

Förfarande för deltagande och växelverkan



Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 22.5.2017.

Det har meddelats om att planen blivit aktuell i Vantaan Sanomat i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Nio åsikter lämnades in. I de åsikter som lämnats in av privata responsgivare betonades organiseringen av mobiliteten på tomten och i dess omgivning, dagvattenhanteringen och nedskräpningen av miljön. Med tanke på miljön sågs tilläggsbyggrätten i planändringen som en positiv sak.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterade och justerade FGE 22.9.2014). Genom planläggningen tryggas utvecklingen av de byggda områdena. Planarbetet medför en ny industri-, lager- och/eller kontorsvåningsyta på 1266 m²-vy (i planen sammanlagt 7350 m²-vy).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistöosakeyhtiö Maali och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) fastställs.

Stadsplaneringsnämnden, 20.11.2017 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002331, 68 Björkhagen/Ängsvägen 25, som daterats 20.11.2017, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna (10 000 euro) betalas av sökanden Kiinteistöosakeyhtiö Maali.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 27.11.2017 § 30

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

Styrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002331, 68 Björkhagen/Ängsvägen 25, som daterats 20.11.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Kiinteistöosakeyhtiö Maali betalar ändringskostnaderna (10 000 euro).

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning



Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 13.12.2017–11.1.2018 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 27.11.2017 att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes inga utlåtanden, eftersom den respons som behövdes hade erhållits i samband med framläggningen av programmet för deltagande och bedömning.

Utförda justeringar

I detaljplanekartan har gjorts två ritningstekniska justeringar, kvartersnumret har flyttats in på planändringstomten och strecket i beteckningen för öppet dike har gjorts tydligare. I planbestämmelserna har det gjorts en ändring i ordföljden. Justeringarna är inte väsentliga och därför krävs ingen ny framläggning.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett markanvändningsavtal/avtal om byggande av kommunal teknik som undertecknades 24.1.2018.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 25.1.2018 för stadsstyrelsen att

- a) de justeringar som föreslås utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002331, 68 Björkhagen, Ängsvägen 25, som daterats 20.11.2017 och justerats 5.2.2018, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 5.2.2018 § 29

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

Styrelsen beslutar att

- a) utföra de justeringar som föreslås, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002331, 68 Björkhagen, Ängsvägen 25, som daterats 20.11.2017 och justerats 5.2.2018, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 5.3.2018 § 17

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002331, 68 Björkhagen, Ängsvägen 25, som daterats 20.11.2017 och justerats 5.2.2018

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 20.11.2017, justerad 5.2.2018
- Markanvändningsavtal/avtal om byggande av kommunal teknik

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning



Vanda

Närmare information:

Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 050 302 9167, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Terhi Kuusisto, detaljplanerare, tfn 050 302 9691, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)