



Detaljplan och detaljplaneändring 251200 samt tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal västra delen 1

VD/10292/10.02.04.00/2017
HP/TLA/ ARK/KZU/MKU/LL/AP

I detaljplanen anvisas ett 19,7 hektar stort område som kvartersområde för verksamhetsbyggnader KTY, kvartersområde för affärsbyggnader, kontorsbyggnader och offentliga byggnader KY, skyddsgrönområde EV samt gatuområde. Detaljplaneändringen gör det möjligt att ansluta parken i den gällande planen till en del av gatuområdet. Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför 4 st. arbetsplatsomter, vars sammanlagda våningsyta är 105 996 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 25103 och 25104 samt gata och specialområde i stadsdel 25, Kvarnbacka.

Detaljplaneändringen gäller en del av gatuområdet i stadsdel 25, Kvarnbacka. Ändringen gäller en del av rekreationsområdet i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller kvarteren 25103 och 25104.

Området ligger i stadsdelen Kvarnbacka, norr om Ring III, väster om Ringbanans station Veckal.

Den som ansöker om detaljplan

Lemiro Oy (Veho Oy Ab:s dotterbolag) och Vanda stad.

Markägare

Planeringsområdet ägs i sin helhet av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Team-Danielsson Oy och Maisema-arkkitehtuuri PE Oy deltagit som Veho Oy Ab:s konsulter i beredningen av planförslaget.

Generalplan

Planläggningsområdet är i den delgeneralplan för Marja-Vanda som godkänts av stadsfullmäktige 19.6.2006 ett industri- och lagerområde (T), arbetsplatsområde (TP) och område för samhällsteknisk försörjning (ET).

Området ligger i flygbullerzonerna 1 (Lden över 60 dB) och 2 (Lden 55–60 dB).

Detaljplanen

Största delen av planeringsområdet har inte detaljplanerats. I nordost hör en liten del av området till arbetsplatsområdets park VP i Veckal (plan 250900, fge 12.5.2014 § 15).

I detaljplanen anvisas området som kvartersområde för verksamhetsbyggnader KTY, kvartersområde för affärsbyggnader, kontorsbyggnader och offentliga byggnader KY, skyddsgrönområde EV samt gatuområde.

I kvartersområdet KTY får placeras affärs- och kontorslokaler samt industri- och lagerlokaler som inte stör miljön. I kvartersområdet får också butikslokaler om högst 8000 m² placeras för affärer för specialvaror



som kräver mycket utrymme. I området placeras Veho Oy Ab:s försäljnings-, uthyrnings och serviceverksamhet för nyttofordon med tillhörande stora parkeringsområden. Kvartersområdet KTY bildas till tre tomter, varav en tomt säljs som byggplats till Veho Oy Ab och två tomter förblir i stadens ägo, men hyrs ut till Veho för parkeringsändamål. Kvartersområdets areal är 100 004 m² och för området anvisas en byggrätt med exploateringsstalet 0,50 så att den sammanlagda byggrätten är 50 002 m²-vy. Byggnadernas högsta tillåtna våningstal är två.

På kvartersområdet KY får placeras kontorslokaler, undervisnings- och utbildningslokaler samt industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön. Utgångspunkten för planeringen har varit att placera yrkesinstitutet Varia på den tomt som förblir i stadens ägo, men planerna för yrkesläroanstalten har inte framskridit enligt tidtabellen för utarbetandet av planen. Genom användningsändamålet KY möjliggörs också placering av andra funktioner i området på ett mångsidigt sätt. Kvartersområdets areal är 55 994 m² och för området anvisas en byggrätt med exploateringsstalet 1,00, vilket gör det möjligt att bygga 55 994 m²-vy i området. Byggnadernas högsta tillåtna våningstal är sex.

Mellan kvartersområdena anvisas en gång- och cykeltrafikled, Veckalstigen, samt en områdesdel som reserveras för underjordiska ledningar.

Skyddsområdet EV har en areal på 8572 m². För stomvattenlinjens rör som finns i skyddsområdet anvisas en områdesdel reserverad för underjordiska ledningar.

I detaljplanen anvisas ett gatuområde som leder till kvartersområdena och har en vändplats i ena ändan. Gatuområdet som fått namnet Veckalvägen har en areal på 30 992 m².

Detaljplaneändringen gäller 186 m² av en park med namnet Oxparken som ändras till en del av gatuområdet.

Genom detaljplanen fastställs bland annat att kvartersområdenas byggnader ska förses med gröntak och i kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi.

Planområdet har en sammanlagd areal på 196 886 m².

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 16.2.2018 och uppdaterades 24.9.2018. I uppdateringen preciserades planeringsområdets gränser och det lades till ett mål för att anvisa den norra delen av planeringsområdet som ett kvartersområde där det också är möjligt att placera yrkesinstitutet Varia.

I enlighet med MBL 62 § har man i Vanda stads invånartidning meddelat att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sammanlagt sex åsikter lämnades in. I de åsikter som lämnades in av Vanda stadsmuseum, HRT och Fingrid Oy hade man ingenting att anmärka om planläggningen. Vanda Energi Ab krävde att man beaktar jordkablarna i området och HRM krävde att planen utökas med ett servitutsområde för huvudvattenledningen och huvudavloppet på områdets östra sida. Finavia Abp förutsatte att man beaktar flyghinderbegränsningarna för Helsingfors-Vanda flygplats i allt byggande i området.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).



Planlägningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför arbetsplatstomter (4 st.), vars sammanlagda våningsyta är 105 996 m²-vy.

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något verkställighetsavtal.

Sökanden har lämnat in en förbindelse om köp och utarrendering av mark efter att planen har trätt i kraft.

Ändringskostnaderna för kvartersområdet KTY betalas av sökanden Lemiro Oy, och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (18 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 19 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 10.12.2018 § 25

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 251200, samt förslaget till tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal västra delen 1, som daterats 10.12.2018, 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 Lemiro Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 19 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.12.2018 § 49

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 251200, samt förslaget till tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal västra delen 1, som daterats 10.12.2018, 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 Lemiro Oy betalar ändringskostnaderna (18 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 19 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning hölls framlagt 30.1–28.2.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.



Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.12.2018 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fem utlåtanden och fyra lämnades in (Bildningsväsendets verksamhetsområde, NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi och HRM). Bildningsväsendet konstaterar att tomten som ligger i kvartersområdet KY är för liten för den verksamhet som planerats för Vanda yrkesinstitut Varia i Veckal. Alla funktioner som behövs för att ordna utbildning inom de planerade utbildningsområdena i Veckal ryms inte på tomten, inklusive gårdsfunktioner. För sådana gårdsfunktioner som kan placeras någon annanstans än på samma tomt som byggnaden ska det också anvisas en placering tillgänglig på lång sikt i samband med planläggningen av någon annan del i Veckal. En sådan funktion är till exempel övningskörning som hör till logistikutbildningen. I detaljplaneförslaget finns också bestämmelser som ökar planerings-, byggnads- och underhållskostnaderna, dessa faktorer påverkar också hyreskostnaderna för användaren dvs. verksamhetsområdet i fråga.

I sitt utlåtande konstaterar NTM-centralen i Nyland att det har anvisats en led för gång- och cykeltrafik i den norra kanten av den planskilda anslutningen i vägplanen för att förbättra Ring III. Leden har inte byggts än. En liten del av leden skulle gå genom skyddsgrönområdet som anvisas i detaljplanen. För att kunna bygga leden i skyddsgrönområdet ska leden anvisas som led för gång- och cykeltrafik i skyddsgrönområdet på detaljplanekartan. Verksamheten i Varias utbildningscentrum ska beskrivas tillräckligt noggrant med beaktande av planeringsläget. Detaljplanen tillåter butikslokaler om 8000 m²-vy för affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Gränsen för en stor detaljhandelsenhet är 4000 m²-vy. Enligt MBL 71 c § ska en stor detaljhandelsenhet i första hand förläggas till ett centrumområde, om inte något annat läge är motiverat med hänsyn till tillgängligheten till detaljhandelns tjänster. En stor detaljhandelsenhet får inte placeras utanför ett område som i landskaps- eller generalplanen är avsett för centrumfunktioner om inte området särskilt har anvisats för det ändamålet i detaljplanen.

Vanda Energi Elnät Ab vill att placeringen av jordkablar ska beaktas i detaljplaneförslaget. Om jordkablarna måste flyttas ska flyttkostnaderna ordnas enligt Vanda stads och Vanda Energi Ab:s samarbetsavtal som utarbetades 20.7.1993. Vanda Energi upprepar sitt utlåtande som getts i programmet för deltagande och bedömning om reserveringsbehov för nya gatuområden i fjärrvärmenätet. I detaljplaneförslaget finns följande bestämmelse: "I kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi." Denna bestämmelse kunde tolkas så att energi som produceras via fjärrvärmenätet inte fyller detta krav. Bestämmelsen i fråga försätter dessutom olika uppvärmningsformer på den fria värmemarknaden i ojämlig ställning. Bestämmelsen skulle gynna lokalt installerade uppvärmningsformer i kvartersområdet. Vanda Energi föreslår att planbestämmelsen i fråga ändras enligt följande: "Förnybar energi ska utnyttjas i byggnaderna för att täcka minst 50 % av byggnadernas energibehov", vilket inte gynnar eller utesluter någon uppvärmningsform på den fria värmemarknaden.

I sitt utlåtande konstaterar HRM att det ska byggas nya allmänna vattentjänster för området. Väster om stationen i Veckal i de norra och södra delarna av Oxhagsvägens förlängning byggs en distributionsvattenledning och ett uppsamlingsavlopp i gatustrukturen. För att torrlägga gatuområdet byggs ett dagvattenavlopp som mynnar ut mot söder i Kvarnbackabäcken. Stomvattenledningen och stomavloppet på Kvarnbackavägen måste flyttas och Kvarnbackabäcken leds ut i en tunnel på en ca 120 m lång sträcka. Om de allmänna vattentjänsternas stomrör måste flyttas utanför gatuområdet ska det reserveras en minst 12 meter bred ledningsgränd för dessa i detaljplanen. I planbestämmelsen ska det anges att fasta eller tunga konstruktioner inte får placeras och att träd eller buskar inte får planteras i ledningsområdet.



Utförda justeringar

Utlåtandena har separata svar som medföljer som bilaga till detta beslutsärende. Behandlingen av utlåtandena finns på sidorna 16–18 i planbeskrivningen. Med anledning av NTM-centralen i Nyland har 549 m² av skyddsgrönområdet EV ändrats till en del av Ring III:s område för allmän väg, där det är möjligt att bygga en gång- och cykelled enligt förslaget i vägplanen och bestämmelsen som tillåter butikslokaler för affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme har justerats så att högst 3500 m²-vy tillåts för butikslokaler. Planbeskrivningen har justerats och kompletterats vad gäller planeringsläget för yrkesinstitutet Varia. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 6.5.2019 § 21

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 251200 samt tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal västra delen 1, som daterats 6.5.2019 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.5.2019 § 27

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- b) föra förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 251200 samt tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal västra delen 1, som daterats 6.5.2019 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 3.6.2019 § 20

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna
- b) föra förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 251200 samt tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal västra delen 1, som daterats 6.5.2019 till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 17.6.2019 § 21**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 251200 samt tomtindelning, 25 Kvarnbacka/Veckal västra delen 1, som daterats 6.5.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplanebeskrivning 6.5.2019
- Utlåtanden och svar 6.5.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Anna-Riitta Kujala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8799, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)
Kai Zukale, detaljplaneingenjör, tfn 050 312 4546, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)