



Detaljplan och detaljplaneändring 660900 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 66 Haxböle/ Brunaberget 1

VD/7485/10.02.04.00/2015

HP/TLA/ RIK/JKÖ/MKU/LL/KW

Gränserna mellan Brunabergets närrekreationsområde och kvarter 66205 ändras. Kvartersområdet för lagerbyggnader ändras också så att det tillåter småindustri- och lokalitetsbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Den maximala höjden för byggnaderna ökas. Den totala byggrätten i den detaljplan som upphävs har exploateringsstalet $e=0,5$ on 43 188 m²-vy. Den totala byggrätten i den nya detaljplanen har exploateringsstalet $e=0,5$ on 43 233 m²-vy.

Detaljplanen och detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 66205 samt rekreations- och gatuområden i stadsdel 66 Haxböle.

Ändringen gäller kvarter 66205 i den detaljplan som upphävs samt rekreations- och industrispårsområden.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 66205, i stadsdel 66, Haxböle.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 66205 i stadsdel 66, Haxböle.

Området ligger i den norra delen av Haxböle, i Brunaberget sydväst om Björkbyledens, Gamla Borgåvägens och Lahtisledens anslutningar, i Vitbäckens grundvattenområde.

Den som ansöker om detaljplanen

GC Vantaa Logistics Oy (numera Kiinteistö Oy GC Log 4) och Vanda stad.

Markägare

Vanda stad, GC Vantaa Logistics Oy (numera Kiinteistö Oy GC Log 4), Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

Deltagare i beredningen av planen

Planlägningsarbetet har gjorts som stadens arbete. Utöver stadens egna sakkunniga har GC Vantaa Logistics Oy (numera Kiinteistö Oy GC Log 4) och deras konsult Arkkitehtitoimisto Siltanen och Laakso Oy, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy och Ramboll Finland Oy deltagit i beredningen av planförslaget.

Ansökningar som bifogats till planen

002280.

Generalplan

Planområdet utgör i generalplanen med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2012 ett område för industriverksamhet med betydande miljökonsekvenser (TT) och ett närrekreationsområde (VL) som genomkorsas av friluftsleder, en ridled och en kraftledning på 110 kV (Z1). Hanaböles kulturlandskap i Kervo ådal är ett lantbruksområde (MT) som angetts som landskapsmässigt värdefullt.

Detaljplanen och detaljplaneändringen



GC Vantaa Logistics Oy (numera Kiinteistö Oy GC Log 4) och Vanda stad har ansökt om detaljplaneändring för att justera gränserna mellan kvarteret 66205 som är avsett för lagerbyggnader (TV) och länge varit obyggt och Brunabergets rekreatiomsområde samt höja den maximala tillåtna höjden för taken på byggnaderna. Den opraktiska formen på kvarteret 66205, branta och höga terrängformationer och för att trygga värdena i Kervo ådals kulturlandskap i detaljplanen har begränsningen för den maximala höjden på byggnaderna och grundvattenskyddet gjort att någon lämplig helhet inte kunnat byggas. Arbetet med att bygga kvarteret 66205 högre än den maximala höjd för byggnader som tillåts i den detaljplan som upphävs har inletts år 2016 genom avvikande beslut och bygglov (3 byggprojekt), på vilkas lösningar den nya detaljplanen baserar sig. Detaljplanen och detaljplaneändringen 660900 omfattar och ger en lösning också för detaljplaneändring 002280 som det ansöks om.

Delar av kvarteret 66205 enligt den detaljplan som upphävs och reserveringen för järnväg ändras till att utgöra en del av Brunabergets närrekreatiomsområde. Det sydöstliga hörnet av kvarteret och Gamla Borgåvägens gatuområde utvidgas in på det område som saknar detaljplan. I det nya kvarteret (TKT) tillåts, utöver lagerbyggnader, också småindustri-, lokalitets- och kontorsbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Den maximala höjden för byggnaderna höjs med högst cirka sex meter, för att sprängningsarbetena i kvarteret som ligger i grundvattenområdet ska kunna minimeras.

Den nya detaljplanen beaktar de begränsningar som grundvattenområdet och det värdefulla kulturlandskapet i Kervo ådal och Hanaböle medför. Dessutom justeras planbestämmelserna så att de överensstämmer med dagens krav särskilt i fråga om hanteringen av dagvatten och grönytefaktor. I samband med planändringen bildas fem tomter (nr 2–6) i kvarteret 66205.

Planändringsområdet har en areal på cirka 19,39 ha, varav cirka 8,65 består av kvartersområde. Den totala byggrätten i den detaljplan som upphävs har exploateringsstalet $e=0,5$ on 43 188 m²-vy. Den totala byggrätten i den nya detaljplanen har exploateringsstalet $e=0,5$ on 43 233 m²-vy.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 27.10.2015.

Den 7 november 2015 har det i enlighet med MBL 62 § meddelats alla hushåll i Vanda och i Vanda stads invånartidning att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det inkom 11 åsikter och myndighetsställningstaganden. Dessas innehåll sammanfattas i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet gäller mark som delvis ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatstomter (5 st.).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 6.5.2019 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att



- a) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 660900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 66 Haxböle/Brunaberget 1, som daterats 6.5.2019 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 sökanden GC Vantaa Logistics Oy (numera Kiinteistö Oy GC Log 4) betalar ändringskostnaderna (10 000 €), medan extraavgiften för att utarbeta tomtindelningen (5 tomter, 1 750 €) delas mellan markägarna (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) i enlighet med antalet tomter i fem lika stora delar (350 €). Ändringskostnaderna och extraavgiften för att utarbeta tomtindelningen uppgår till sammanlagt 11 750 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.5.2019 § 32

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 660900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 66 Haxböle/Brunaberget 1, som daterats 6.5.2019 i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden GC Vantaa Logistics Oy (numera Kiinteistö Oy GC Log 4) betalar ändringskostnaderna (10 000 €), medan extraavgiften för att utarbeta tomtindelningen (5 tomter, 1 750 €) delas mellan markägarna (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) i enlighet med antalet tomter i fem lika stora delar (350 €). Ändringskostnaderna och extraavgiften för att utarbeta tomtindelningen uppgår till sammanlagt 11 750 €.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 3.6.2019 § 25

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 660900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 66 Haxböle/Brunaberget 1, som daterats 6.5.2019 i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden GC Vantaa Logistics Oy (numera Kiinteistö Oy GC Log 4) betalar ändringskostnaderna (10 000 €), medan extraavgiften för att utarbeta tomtindelningen (5 tomter, 1 750 €) delas mellan markägarna (Kiinteistö Oy



Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) i enlighet med antalet tomter i fem lika stora delar (350 €). Ändringskostnaderna och extraavgiften för att utarbeta tomtindelningen uppgår till sammanlagt 11 750 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 26.6–26.8.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 3.6.2019 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Utlåtanden begärdes av tre utlåtandegivare och två utlåtanden lämnades in (NTM-centralen i Nyland, Vanda Energi Ab).

NTM-centralen i Nyland konstaterar att ingen särskild bestämmelse getts för planbeteckningen Viktigt grundvattenområde (pv), utan att de bestämmelser som gäller skyddandet av grundvattnet inbegripits i beteckningen TKT. För planbeteckningen Viktigt grundvattenområde måste det ändå göras upp egna bestämmelser som beaktar tryggheten av grundvattnets kvalitet och mängd.

Utlåtandena har separata svar som medföljer som bilaga till detta beslutsärende. Behandlingen av utlåtandena finns på sidan 22 i planbeskrivningen.

Utförda justeringar

Till följd av utlåtandet från NTM-centralen i Nyland har beteckningen för Viktigt grundvattenområde (pv) justerats, genom att följande planbestämmelse lagts till "På området får inte grundvattnets

kvalitet eller mängd äventyras".

Justeringen är inte väsentlig och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 30.9.2019 § 15**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 detaljplaneändring 660900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 66 Haxböle/Brunaberget 1, som daterats 30.9.2019 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet: "Vi kräver att de naturutredningar som gjorts tidigare beaktas i skötseln av VL-området i planen."

Stadsplaneringsnämndens ledamöter Tarja Eklund och Leena Romppainen instämde i protokollsuttalandet.



Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplanen undertecknades 1.10.2019.

Stadsstyrelsen 7.10.2019 § 24

Förslag av biträdande stadsdirektörens 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 660900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 66 Haxböle/Brunaberget 1, som daterats 30.9.2019 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Vidare antecknades att stadsstyrelsen lämnade in följande uttalande till protokollet: "Vi kräver att de naturutredningar som gjorts tidigare beaktas i skötseln av VL-området i planen."

Stadsfullmäktige 21.10.2019 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 660900 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 66 Haxböle/Brunaberget 1, som daterats 30.9.2019.

Beslut:

Godkändes enligt förslaget.

Vidare antecknades att fullmäktigegrupperna lämnade in följande uttalande till protokollet: "Vi kräver att de naturutredningar som gjorts tidigare beaktas i skötseln av VL-området i planen."

Bilagor:

- Detaljplanen och detaljplaneändringens planbeskrivning 30.9.2019
- Utlåtanden och svar 30.9.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Ritva Kotilainen, områdesarkitekt, tfn 050 310 4267, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)
Jukka Köykkä, planeplanerare, tfn 050 302 9283, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)