



Detaljplaneändring 002073 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 41 Vinikby/Säkerhetsdalsgränden

KA/1794/10.02.04.00/2009
HP/TLA/JOR/JKÖ/MKU/LL/AP

Kvartersområdet för kontorsbyggnader som länge varit obyggt och kvartersområdena för bilplatser ändras till ett kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader med en byggrätt på 40 000 m²-vy². Utmed Katrinevägen bildas ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader med en byggrätt på 2 000 m²-vy. En del av Säkerhetsdalsgränden flyttas till kanten av Ring III och gränserna mellan gatan och idrotts- och rekreationstjänsterna justeras. Den totala byggrätten för planändringsområdet minskar med 13 280 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 41100, en del av kvarter 41101, område för idrotts- och rekreationstjänster och gatuområde i stadsdel 41, Vinikby.

Ändringen gäller kvarter 41100, en del av kvarter 41101, område för idrotts- och rekreationstjänster och gatuområde i stadsdel 41 Vinikby, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarter 41100 och en del av kvarter 41101.

Området ligger i stadsdelen Vinikby nordost om Ring III:s och Katrinevägens anslutning i Säkerhetsdalsgrändens område.

Den som ansöker om detaljplan

Suomen Pankki Oy och Turvalaakson Parkki Oy som Suomen Pankki äger.

Markägare

Kvartersområdena för bilplatser (LPA) i den detaljplan som upphävs ägs av Turvalaakson Parkki Oy som ägs av Suomen Pankki Oy. Ett föravtal om ägandet av kvartersområdena för kontorsbyggnader (KT) i den detaljplan som upphävs har ingåtts mellan Suomen Pankki Oy och European Balanced Property Fund Sicav-Fis.

Delar av Säkerhetsdalsgrändens och Mossabergsvägens gatuområden i den detaljplan som upphävs och området för idrotts- och rekreationstjänster (VU) med namnet Vasamagolf ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Staden har utarbetat ett förslag till detaljplan. Utöver stadens egna sakkunniga har Suomen Pankki Oy och Aberdeen European Balanced Property Fund Sicav-Fis och deras konsulter Varte Oy, Arkkitehtuuritoimisto Ark Lab Oy, Pöyry Finland Oy, WSP Finland, Vireo Oy och Sipti Infra Oy deltagit i beredningen av planförslaget.

Generalplanen

Planändringsområdet utgörs i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar av arbetsplatsområde (TP) som reserverats för sådana kontors-, produktions- och servicearbetsplatser som är arbetskraftsdominerade och inte orsakar störningar i miljön och ligger i flygbullerzon 1 (m1) L_{DEN} över 60 dB. För planändringsområdet har anvisats kraftledningar 110 kV + 400 kV (Z1/4) mot Ring III och 400 kV (Z4) mot Katrinevägen.

Detaljplaneändringen



Suomen Pankki Oy och Turvalaakson Parkki Oy har ansökt om att ändra kontorskvarteret och parkeringsområdena i Säkerhetsdalsgrändens och Säkerhetsdalsbågens område till kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader (TKT) och utvidga området i riktning mot Ring III. Det har inte funnits efterfrågan på byggandet av det område som detaljplanerats för kontorsbyggnader år 2000 och området har förblivit obbyggt. Kvartersområdet för bilplatser bredvid Katrinevägen ändras till kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K), där lokaler för dagligvaruhandel ändå inte tillåts. Säkerhetsdalsbågen flyttas till kanten av Ring III och gatuområdet ska utvidgas en aning till området för idrotts- och rekreationstjänster öster om Mossabergsvägen. Mossabergsvägens och nuvarande Säkerhetsdalsgrändens rondell tas bort och det område som blir ledigt ansluts till området för idrotts- och rekreationstjänster (VU). Flera ellinjer med sina breda farozoner som korsar planändringsområdets kvarter begränsar placeringen av och storleken på sådana områden som lämpar sig för byggnader samt stora träd och planteringar. Vandas mål är att stärka stadens livskraft genom att främja utvecklingen av näringslivet.

På grund av att Säkerhetsdalsgränden flyttas ändras tomternas gränser och därför utarbetas också en tomtindelning och en ändring av tomtindelningen i samband med detaljplaneändringen. I kvarter 41100 bildas tomt nummer 2 och i kvarter 41101 tomt nummer 19. På Säkerhetsdalsgrändens nuvarande gatuområdesdel som ändras till en del av tomten ligger underjordiska kommunaltekniknät som måste flyttas. Den som ansöker om detaljplaneändring svarar för kostnaderna för dessa.

Planändringsområdet har en areal på cirka 9,28 ha, varav cirka 8,06 ha består av kvartersområden. Den totala nuvarande byggrätten för kontorskvarteren i den detaljplan som upphävs är 55 280 m²-vy. I och med planändringen minskar den totala byggrätten för hela planändringsområdet med 13 280 m²-vy och andelen ny total byggrätt är 42 000 m²-vy (e=0,45). Av detta anvisas 40 000 m²-vy (e=0,57) till kvartersområdet för industri-, lager- och kontorsbyggnader (TKT) och 2 000 m²-vy (e=0,19) till kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K). Planbestämmelserna justeras så att de överensstämmer med dagens krav särskilt i fråga om minimiantalet cykelplatser, hanteringen av dagvatten och grönytefaktor.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 26.10.2018.

I Vanda stads invånartidning meddelades 27.10.2018 att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sex åsikter och myndighetsställningstaganden lämnades in. Dessas innehåll sammanfattas i planbeskrivningen (punkt 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus/Deltagande och växelverkan).

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planlägningsarbetet gäller mark som delvis ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatstomter (2 st.).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 19.8.2019 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att



- a) förslaget till detaljplaneändring 002073 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 41 Vinikby/Säkerhetsdalsgränden, som daterats 19.8.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att Varte Oy som sökanden befullmäktigat betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (två tomter, 1 000 €), sammanlagt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsplaneringsnämnden 26.8.2019 § 23**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002073 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 41 Vinikby/Säkerhetsdalsgränden, som daterats 19.8.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att Varte Oy som sökanden befullmäktigat betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (två tomter, 1 000 €), sammanlagt 11 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 11.9–10.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 26.8.2019 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes och fem lämnades in (NTM-centralen i Nyland, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM, Fingrid Abp, Vanda Energi Ab, Finavia).

Finavia konstaterar att planändringsområdet ligger i ett område mellan inflygningsvägarna för Helsingfors–Vanda flygplats, riktning 04, så därför måste eventuella reflektioner och bländningseffekter som solpanelerna kan orsaka för flygtrafiken beaktas då man placerar solpaneler i närheten av flygplatsen.

Utlåtandena har separata svar som medföljer som bilaga till detta beslutsärende. Behandlingen av utlåtandena finns på sidorna 19–23 i planbeskrivningen.

Utförda justeringar

Med anledning av Finavias utlåtande har planbestämmelserna som gäller solpaneler och reklamanordningar i kvartersområdena TKT och K justerats med en ytterligare bestämmelse: *"Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken"*.



I den framlagda plankartan och det framlagda planbestämmelsedokumentet har meningarna i tre planbestämmelser som gäller kvartersområde TKT blivit ofullständiga på grund av ett tekniskt fel i utskriften. Meningarna i fråga var korrekta i den framlagda planbeskrivningen som daterats 19.8.2019. De ofullständigt utskrivna meningsdelarna i planbestämmelserna 1, 6 och 7 för kvartersområde TKT i detaljplaneändringen har korrigerats som en s.k. teknisk justering så att de är i rätt form och motsvarar planbestämmelserna på sidan 44 i den framlagda planbeskrivningen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 4.11.2019 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002073 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 41 Vinikby/Säkerhetsdalsgränden, som daterats 4.11.2019, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 25.11.2019 § 20

Förslag 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 detaljplaneändring 002073 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 41 Vinikby/Säkerhetsdalsgränden, som daterats 4.11.2019, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 18.5.2020 § 23

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002073 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 41 Vinikby/Säkerhetsdalsgränden, som daterats 4.11.2019.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 4.11.2019
- Utlåtanden och svar 4.11.2019

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning



Vanda

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8975, [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)