



Detaljplaneändring 002423, 40 Övitsböle/ Bergpassvägen 7

VD/5675/10.02.04.00/2019

TeA/HW/TLA/JOR/ALV/VIK/JT/KW

I Övitsböle på Bergpassvägen 7 görs en planändring som möjliggör byggande av en industri-, lager- och kontorsbyggnad i tre våningar med tomtexploateringsstalet = 0,50. Byggrätten ökar till det dubbla från 1021 m²-vy till stå 2042 m²-vy och antalet våningar från två till tre.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40105 i stadsdel 40 Övitsböle.

Ändringen gäller en del av kvarteret 40105 i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i stadsdelen Övitsböle söder om Ring III, i korsningen av Bergpassvägen och Slunggränden, på adressen Bergpassvägen 7.

Sökande

Maanrakennusliike Lehtonen Oy

Markägare

Området ägs av sökanden.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrå Arkkitehtitoimisto M.A.T./Markku Toivakka ja Vekkeli & Lemmenlehti Oy/Mikko Vekkeli deltagit som konsult i beredningen av planen.

Generalplan 2007

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett område för funktioner med betydande miljökonsekvenser (TT). Området reserveras för sådana produktions-, logistik-, lager- och depåfunktioner som på grund av de miljöolägenheter som verksamheten orsakar inte kan placeras i andra arbetsplatsområden.

På områdets västra sida har anvisats beteckningen för råvattentunnel. (Päijännetunneln) Området ligger i flygbullerzon 1 (LDEN över 60 dB).

Generalplan 2020

I den av stadsfullmäktige 25.1.2021 godkända generalplanen (inte vunnit laga kraft) är området ett område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme (TT).

Området reserveras för produktions-, lager- och logistikfunktioner samt funktioner för samhällsteknisk försörjning. I området får placeras sådana funktioner som på grund av de miljöstörningar som dessa orsakar inte kan placeras i andra arbetsplatsområden.

På områdets västra sida har i generalplanen anvisats beteckningen för råvattentunnel (v) (Päijännetunneln) och landningszon för flygplan. I råvattentunnelns skyddsområde (200 m från rörets mittlinje) tillåts inte sådan verksamhet som kan äventyra tunneln eller vattnets kvalitet.



I landningszonen för flygplan ska bullret beaktas vid byggandet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 35 dB. Området ligger i flygbullerzon 1 (LDEN över 60 dB)

Detaljplaneändringen

Fastighetsägaren har ansökt om planändring med målsättningen att få användningen av området förenhetligt i enlighet med den allmänna effektiviteten för området.

Ett tidigare kvartersområde för småindustribyggnader (TP5) ändras till ett kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader (TKT). Områdets tomtexploateringsstal ändras från $e=0,25$ till $e=0,50$ och den tillåtna höjden för byggnader från II till III. Den områdesdel av tomten som bestämts för plantering minskas till att utgöra 2–5-meter. I planen förverkligas planeringsprinciper som överensstämmer med hållbar utveckling samt anpassning och bekämpning av klimatförändringen genom att bestämma om gröneffektiviteten, dagvattenhanteringen för funktioner, koldioxidneutralitet samt vägtrafik- och flygbuller. Bilplatser har bestämts för industri 1 bp/100 m²-vy, lagerutrymmen 1 bp/150 m²-vy, kontorslokaler 1 bp/50 m²-vy och affärslokaler 1 bp/35 m²-vy. Antalet cykelplatser bestäms i samband med bygglovet.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 12.10.2020.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 6 åsikter.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Sökanden har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Maanrakennusliike Lehtonen Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 2 (5000 €) fastställs.

Stadsmiljönämnden 9.11.2021 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- förslaget till detaljplaneändring nr 002423, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7, som daterats 9.11.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- avgiftsklass 2 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna (5000 €) betalas av sökanden Maanrakennusliike Lehtonen Oy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 13.12.2021 § 25



Förslag framlagt av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002423, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7, som daterats 9.11.2021, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 2 och konstatera att ändringskostnaderna (5000 €) betalas av sökanden Maanrakennusliike Lehtonen Oy.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 12.1.2022–10.2.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 13.12.2021 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 8 utlåtanden och 5 lämnades in.

Finavia Oyj anmärkte i sitt utlåtande att hänvisningen i planbestämmelserna till reservlandningsbanan är felaktig och bör strykas och att växtligheten också måste beaktas i bestämmelsen som ett element, vars höjd inte får överstiga hindrets yta. I planeringsbestämmelserna ska det också konstateras att flyghindertillstånd måste inhämtas för placeringen av tillfälliga hinder som sträcker sig högre än 10 m över markytan.

NTM-centralen i Nyland önskade att det i Päijännetunnelns skyddsområde inte får sprängas berg nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar och att risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån ska beaktas vid sprängningsarbeten samt att det i området inte heller får placeras sådana funktioner som kan riskera kvaliteten på tunnelns råvatten eller kvaliteten på områdets grundvatten. Även områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen, serviceområden och parkeringsområden ska utrustas med lämpliga skyddskonstruktioner, så att Päijännetunnelns råvatten eller områdets grundvatten inte äventyras och dagvatten som samlas upp från ovan nämnda områden ska ledas bort från tunnelns skyddsområde via oljeavskiljningsbrunnar. Jordvärmebrunnar tillåts inte heller i området.

Vanda Energi påminde om avtalet mellan staden och Vanda Energi i det fall, där ledningar behöver flyttas.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) hade ingenting att anmärka.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 22.3.2022 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att



- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002423, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7, som daterats 22.3.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplanen undertecknades 1.4.2022.

Stadsstyrelsen 11.4.2022 § 29

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002423, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7, som daterats 22.3.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.4.2022 § 21

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002423, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7, som daterats 22.3.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 22.3.2022
- Utlåtanden och svar 22.3.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8975
planläggningstekniker Anna-Liisa Vanhala, tfn 050 302 9334
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi