



Detaljplaneändring 002467 och tomtindelning, 41 Vinikby / Risbergsgränden 9

VD/7693/10.02.04.00/2020

TeA/TLA/JOR/JKÖ/VIK/JT/ALS

Det allmänna parkeringsområdet som länge varit obebyggt ändras till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader för byggandet av en fabrik som lämpar sig för produktion av badrumsmoduler och andra prefabricerade moduler med anknytning till bostads- och hotellbyggnation. Byggrätten har exploateringsstalet $e = 0,5$ på 43 233 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 41001 i stadsdel 41, Vinikby.

Ändringen gäller en del av kvarteret 41001 i stadsdel 41, Vinikby, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 41001 i stadsdel 41, Vinikby.

Området ligger i stadsdelen Vinikby väster om Helsingfors-Vanda flygplatsområde och Katrinevägen i den norra delen av Vinikskogens arbetsplatsområde alldeles invid Risbergsgränden och Risbergsvägen.

Sökande

Vanda stad.

Markägare

Planändringsområdet ägs av Vanda stad.

Stadsplaneringsnämnden i Vanda har genom sitt beslut 4.5.2021 § 20 utarrenderat planändringsområdet (outbrutet område 92–424–3–16–M503) till SSA Rakennus Oy till och med 31.5.2051.

Beredning

Staden har utarbetat ett förslag till detaljplan. Utöver stadens egna sakkunniga har SSA Rakennus Oy och deras konsult arkitekt Olli Hatvala samt Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy medverkat i beredningen av planändringsförslaget.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett område för industriverksamhet med betydande miljökonsekvenser (TT) som reserverats för sådana produktions-, logistik-, lager- och depåfunktioner som på grund av de miljöolägenheter som verksamheten orsakar inte kan placeras i andra arbetsplatsområden. Största delen av planändringsområdet ligger i flygbullerzon 1 (m1) med L_{DEN} över 60 dB.

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 (inte lagakraftvunnen) är området område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme (TT) som reserverats för sådana produktions-, lager-, logistik-, och lagerfunktioner samt för samhällsteknisk service som på grund av de miljöolägenheter som verksamheten orsakar inte kan placeras i andra arbetsplatsområden. Största delen av planändringsområdet ligger i flygbullerzon 1 (m1) med L_{DEN} över 60 dB.

Detaljplaneändringen



Vanda stad har år 2002 ansökt om ändring av användningsändamålet för ett detaljplanerat men obebyggt allmänt parkeringsområde så att området ändras till kvartersområde för industri- och lagerbyggnader för byggandet av en fabrik som lämpar sig för produktion av badrumsmoduler och andra prefabricerade moduler med anknytning till bostads- och hotellbyggnation. Vandas mål är att stärka stadens livskraft genom att främja utvecklingen av näringslivet och öka antalet arbetsplatser i Vanda.

Planändringsområdet bestående av det nya kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (TT) har en areal på 1,6145 ha. Den totala nya byggrätten för kvartersområdet uppgår på basis av exploateringsstalet $e=0$ till 43 233 m²-vy. Det allmänna parkeringsområdet i den detaljplan som upphävs har ingen byggrätt och därmed ökar planändringsområdets totala byggrätt med 8 073 m²-vy.

Planbestämmelserna justeras så att de överensstämmer med dagens krav särskilt i fråga om hanteringen av dagvatten och grönytefaktor. I anslutning till detaljplaneändringen utarbetas även en tomtindelning varvid det i kvarter 41001 i det nya kvartersområdet T bildas en tomt nr 13. Användningsändamålet för de byggnader som byggs på tomten och högsta tillåtna höjd motsvarar byggnationen i de omkringliggande kvartersområdena.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 17.12.2020.

I Vantaan Sanomat har 9–10.1.2021 meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter och myndighetsställningstaganden lämnades in. Innehållet i dessa sammanfattas i planbeskrivningen (punkt 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus / Deltagande och växelverkan). Ytterligare en invånaråsikt inlämnades efter tiden för hörandet 31.8.2021 men dess innehåll gällde inte detaljplaneändringen Risbergsgränden 9 utan detaljplaneändringarna nr 002413 och 002414 Mårtensdal.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen riktas i sin helhet på mark som ägs av Vanda stad och genererar ny bostadsvåningsyta (8 073 m²-vy, ca 113 bostäder) och en arbetsplatstomt.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden i Vanda har genom sitt beslut 4.5.2021 § 20 utarrenderat planändringsområdet (outbrutet område 92–424–3–16–M503) till SSA Rakennus Oy till och med 31.5.2051, under förutsättning att detaljplaneändringen till de väsentliga delarna träder i kraft på det sätt som markägaren (Vanda stad) avsett i ansökan om detaljplaneändring. Markarrendeavtalet omfattar ett föravtal över fastighetsaffären.

Stadsmiljönämnden 5.4.2022 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002467 samt förslaget till tomtindelning, 41 Vinikby / Risbergsgränden 9, som daterats 5.4.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 20.4–19.5.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 5.4.2022 berätta detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fyra utlåtanden (Nylands NTM-central, Finavia Oyj, Helsingforsregionens miljötjänster HRM, Vanda Energi Ab) och fyra utlåtanden inlämnades.

De inlämnade utlåtandena och svaren medföljer som bilaga till detta beslutsförslag.

Utförda justeringar

Till följd av Nylands NTM-centrals utlåtande har en planbestämmelse om att *”Byggnadens tilluftsintag ska anordnas så att avfallshanteringsverksamheten i tomtens omedelbara närhet inte orsakar dammolägenheter inne i byggnaden.”* lagts till i planen och till planbeskrivningen har fogats delar där planändringens konsekvenser för Katrinevägens specialtransportrutt behandlas. De intressenter som berörs av ändringen har hörts separat i enlighet med MBL 32 § i anslutning till justeringen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 23.8.2022 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002467 och förslaget till tomtindelning, 41 Vinikby / Risbergsgränden 9, som daterats 23.8.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 5.9.2022 § 21

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 002467 och förslaget till tomtindelning, 41 Vinikby / Risbergsgränden 9, som daterats 23.8.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 19.9.2022 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002467 och förslaget till tomtindelning, 41 Vinikby / Risbergsvägen 9, som daterats 23.8.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 23.8.2022
- Utlåtanden och svar 23.8.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8975,
Jukka Köykkä, planeplanerare, tfn 050 302 9283
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi