



Detaljplaneändring 002453 och tomtindelning 94 Håkansböle/Vandaspåran: Håkansböle centrum

VD/7361/10.02.04.00/2020

TeA/TLA/MJA/AHE/VIK/JT/KW

Genom detaljplaneändringen bereder man sig på Vandbanan genom att anvisa ett tillräckligt gaturum för den infrastruktur som spårvagnen kräver och den gatumiljö som ansluter sig till den på Håkansbölevägen och Skjutsvägen genom att förstora gatuområdena och minska de övriga områdena. Ändringen bygger på spårvagnens gatuplaner. Det föreslås att kvartersområdet för servicestationsbyggnader ändras till kvartersområde för bilplatser och att tomtens byggrätt slopas. Det föreslås att byggnadsarealen för 31 affärsbyggnader på tomt 31 i kvarteret 94019 slopas. De totala byggrätterna för de övriga fastigheterna ändras inte i och med arealändringarna. I planen anvisas inte något nytt byggande. Beteckningen för körförbindelse ändras i ett kvarter och beteckningarna för förbud mot fordonsanslutningar ändras i tre kvarter.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 94040, 94053, 94085, 94086 och delar av kvarteren 94019 och 94042 samt gatu- och parkområden i stadsdel 94 Håkansböle.

Ändringen gäller i den detaljplan som upphävs ett kvartersområde för bilplatser, kvartersområde för servicestationsbyggnader, kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader, område som ska byggas som lekpark för barn, kvartersområde för allmänna byggnader, kvartersområde för kontor och småindustribyggnader samt ett gatu- och parkområde.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 94040, 94053, 94085 och 94086 samt delar av kvarteren 94019 och 94042 i stadsdel 94, Håkansböle.

Området ligger i stadsdelen Håkansböle, i Håkansböle centrum. I området ingår Skjutsvägens östra del fram till närheten av Lahtisvägen samt den del av Håkansbölevägen som ligger mellan Skimmelgränden och Skjutsvägen. I planändringen ingår fastigheter, vilkas areal påverkas av ändringen.

Markägförhållanden

Vanda stad äger gatu- och parkområdena enligt gällande detaljplaner med undantag av fastigheten 92-895-2-6 i västra delen av Skjutsvägen. Utöver detta äger staden fastigheterna 92-94-53-2 och 92-94-53-208 som ligger i området för allmänna byggnader samt kontor och småindustribyggnader i kvarteret 94053, fastigheten 92-94-19-19 som ligger i området för affärs- och kontorsbyggnader i kvarteret 94019 och fastigheten 92-94-19-27 i området för parkeringsplatser.

Annat markägande inom området:

- 92-94-19-1: St1 Oy
- 92-94-19-18: Hakunilan Keskus Oy
- 92-94-19-26: EMP-Invest Oy
- 92-94-40-1: Asunto Oy Hakunilanpuisto / Asunto Oy Liinakko / Asunto Oy Ratsumestari
- 92-94-85-1: Keskus-Sato Oy
- 92-94-86-1: Keskus-Sato Oy, Asunto Oy Vantaan Ravuri / Asunto Oy Vantaan Laukkarinne 3
- 92-403-5-177: Kiinteistö Oy Silpoherne



- 92-94-19-9: Asunto Oy Harmopolku 1 / Asunto Oy Harmopolku / Vanda stad
- 92-94-42-3: Vanda stad / Asunto Oy Vantaan Ratsumies / VAV Asunnot Oy

Arealen för stadens markinnehav sammanlagt cirka 2,36 ha, övrigt markägande inom planområdet sammanlagt cirka 2,02 ha.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Ramboll Finland Ab medverkat som Vanda stads konsult vid beredningen av planen.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har området angetts som ett område för centrumfunktioner (C) och ett effektivt bostadsområde (A1). På gatuområdet har angetts en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik som kan förverkligas som spårväg.

I generalplanen 2020 som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 är planeringsområdet ett stadscentrumområde (C). Området är en zon för hållbar tillväxt som stöder sig på kollektivtrafikens stamlinje. I området har anvisats en spårväg och en viktig omstigningsplats för kollektivtrafik (LJ).

Detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen bereder man sig på Vandbanan genom att anvisa ett tillräckligt gaturum för den infrastruktur som spårvagnen kräver och den gatumiljö som ansluter sig till den på Håkansbölevägen och Skjutsvägen. Vid ändringen anvisas det i detaljplanen utrymme för en spårväg med tillhörande funktioner såsom fordonstrafik, cykeltrafik, gångtrafik, grönområden, planteringar och dagvattenlösningar genom att göra gatuområdena större och de andra områdena mindre. De fastigheter vars areal påverkas av ändringen ingår i planändringen.

Genom detaljplaneändringen breddas gatuområdet på Skjutsvägen och Håkansbölevägen genom att delar av kvartersområdena och parkområdet ändras till gatuområde. Gatuområdet breddas så mycket att spårvagnen, gatumiljön i anslutning till den samt de förbättrade förbindelser som reserverats för gång- och cykeltrafik ryms i gatuområdet.

Breddningen av gatuområdet baserar sig på områdesreserveringarna i utkasten till gatuplaner för Håkansbölevägen och Skjutsvägen som färdigställdes 7.10.2021. Utgångspunkten för gatu- och parkplaneringen har varit den översiktsplan för Vandaspåran som godkändes av stadsfullmäktige 16.12.2019 och vars planeringslösningar har preciserats vid gatu- och parkplaneringen.

I samband med planarbetet har man granskat att det faktiska antalet bilplatser i privata fastigheter kan ordnas trots att de områden som reserverats som parkeringsplatser har minskats.

Vid planändringen ändras användningsändamålet för tomten 32 i kvarteret 94019 från kvartersområde för servicestationsbyggnader till kvartersområde för bilplatser och tomtens byggrätt slopas.

Byggnadsarealen för den affärsbyggnad på tomt 31 i kvarteret 94019 i kvartersområdet för bilplatser, som är känd som EMP:s posthus, avlägsnas. De totala byggrätterna för de övriga fastigheterna ändras inte i och med arealändringarna. Beteckningen för körförbindelse ändras i ett kvarter och beteckningarna för förbud mot fordonsanslutningar ändras i tre kvarter. Till övriga delar föreslås kvartersområdena stämma överens med den gällande detaljplanen och genom detaljplaneändringen anvisas inget nytt byggande. I detaljplanen har angetts bestämmelser i anslutning till bullerskydd och plantering av växtlighet. I planen beaktas också en skyddad historisk byggnad.



Byggandet av spårvagnen kommer enligt prognoserna att påskynda effektiviseringspotentialen för markanvändningen inom spårvagnens influensområde. I spårvagnens hållplatsmiljö finns potential för en tät och blandad struktur av centrumkaraktär. I östra Vanda gör spårvagnen området mer lockande och uppdaterar områdets identitet till att utgöra en del av en levande och utvecklande spårvagnsstad.

Vandaspåran är en snabb spårvägsförbindelse som planeras gå från Mellungsbacka metrostation via Håkansböle, Dickursby och Aviapolis till flygplatsen. Syftet med spårförbindelsen är att öka den hållbara och hinderfria rörligheten och göra möjligt för staden att växa hållbart utmed kollektivtrafiken samt främja välfärden och attraktionskraften i områdena. Vandaspåran skulle om den förverkligas komma att utgöra en viktig del av det regionala spårvägsnätet.

Vandaspårans detaljplanering ingår i arbetsprogrammet för Vandas detaljplanering 2022.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § "Vandaspåran – program för deltagande och bedömning – Spårvägens dispositionsplan (YK0049), Spårvägens detaljplaner (granskningsområde 062800) och meddelande om att planeringen av gator och parker inleds" har publicerats 23.11.2020 och uppdaterats 17.9.2021.

Det har meddelats om att planen blivit aktuell på Vanda stads webbsidor, i Vantaan Sanomat, Hufvudstadsbladet och per brev till markägare i planområdet och myndigheter i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 §. Intressenterna bereddes möjlighet att uttala sin åsikt om saken. En av de åsikter som kom in gällde Håkansböleområdet

Om planeringen av spårvägen ordnades fyra webbmöten i områdena i december 2020, varav ett möte för allmänheten ordnades i Håkansböleområdet 9.12.2020. Dessutom ordnades telefonjour och frågor och åsikter kunde också lämnas in per e-post.

Materialet för växelverkan från detaljplanens beredningsskede har publicerats stadens webbplats 12.1.2022 i enlighet med MBL 62 § och MBF 30 § och under tiden 12.1–2.2.2022 har det varit möjligt att lämna en åsikt om det. Publiceringen av materialet för växelverkan har meddelats i Vantaan Sanomat. Det har också skickats ett brev till markägarna 12.1.2022 där man har meddelat om inledandet av inventeringsarbetet vad gäller de områden som ändras till gatuområden och möjligheten att lämna en åsikt om materialet för växelverkan. Som bilaga till brevet medföljer detaljerade uppgifter om de förändringar som sker på fastigheterna. Planeraren var anträffbar per telefon 21.1. och 28.1.2022. Sammanlagt nio åsikter togs emot om materialet för växelverkan under beredningsskedet, varav 2 per telefon.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 22.3.2022 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att



- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002453 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Vandaspåran: Håkansböle centrum, som daterats 22.3.2022, 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 ändring av tomtindelningen hölls framlagt 6.4–5.5.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades 1 anmärkning. Anmärkningen gällde köp av fastighet innan planen förverkligades.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 22.3.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 20 utlåtanden och 8 lämnades in.

Vanda stadsmuseum föreslog i sitt utlåtande en korrigeringsbestämmelse som gäller Skomarstorpet. Stadsmuseet konstaterar att byggnaden är en historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas, och för reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas. Utöver detta föreslogs tillägg i det avsnitt i planbeskrivningen som anknyter sig till kulturmiljön och i konsekvensbedömningen.

ST1 påpekade i sitt utlåtande att beteckningen för servicestation bör bevaras i kvarteret 94019 och att avgränsningen av gatuområdet bör justeras. ST1 tar också i sitt utlåtande upp att breddningen av gatuområdet i kvarteret hindrar kvarterets nuvarande användningsändamål som distributionsstation för bränsle, eftersom bränsletankarna måste ge plats för det allt bredare gatuområdet. ST1 vill fortsätta sin verksamhet i kvarteret så länge som möjligt. Dessutom framför ST1 i sitt utlåtande att ändringen av användningsändamålet sänker fastighetens värde.

HRM framför i sitt utlåtande att det på planeringsområdet och i de omgivande områdena finns en stor del allmän vattenförsörjning, som till största delen byggts på 1970-talet. HRM säger i sitt utlåtande att ledningar måste flyttas och nya byggas i betydande utsträckning. I utlåtandet konstateras att de kommande flyttningarna, planerna och kostnadskalkylerna för dem preciseras i och med den gatuplanering och preliminära byggnadsplanering som redan pågår i området. Dessutom påpekar HRM att det inte är nödvändigt att som bilaga till planbeskrivningen bifoga någon preliminär plan för vattentjänster eller preliminär uppskattning av byggnadskostnaderna, eftersom de mest aktuella och noggrannaste planerna och uppskattningarna uppkommer redan under gatuplaneringen.

NTM-centralen i Nyland anmärker i sitt utlåtande i anslutning till kulturarvet på formuleringen av skyddsbestämmelsen för Skomarstorpet. Skyddsbestämmelsen bör enligt förslaget ändras till formen ”sr byggnad som bör skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt och med avseende på stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas”. Utöver detta lyfter NTM-centralen fram att det vid beredningen av planen ska säkerställas att ljudisoleringen i fasaden till den byggnad som det bestämts att ska skyddas i planen i praktiken kan förverkligas med beaktande av kraven på skydd av byggnaden. I anslutning till bullerskyddet föreslår NTM-centralen en ändring av formuleringen i bestämmelsen om vibrations- och



stombuller för att precisera bestämmelsen. Utöver detta föreslår NTM-centralen att det för kvartersområdet för bilplatser (LPA) läggs till en bestämmelse om hantering av dagvatten genom oljeavskiljning eller filtrerande metoder innan det leds till dagvattensystemet och före sedimentering av det vatten som uppstår under byggnationen av spårvagnen.

Utförda justeringar

Utgående från de utlåtanden som tagits emot gjordes korrigeringar i planbestämmelserna och planbeskrivningen.

- I planbestämmelserna gjordes följande korrigeringar:
 - o Justering av bestämmelsen för skyddad byggnad i Y-kvarteret.
 - o Till LPA-området lades det till en bestämmelse om dagvattenhantering.
 - o En allmän bestämmelse om hanteringen av dagvatten under byggarbetstiden lades till.
 - o En allmän bestämmelse om dagvattenhanteringen och beaktandet av översvämningsrutter lades till.
 - o Formuleringen av bestämmelsen om vibrations- och stombuller ändrades.
- I planbeskrivningen gjordes följande justeringar:
 - o De avsnitt som gäller byggnadsarvet kompletterades.
 - o Uppgifterna i anslutning till Generalplanen 2020 uppdaterades.
 - o Texten i vägkartan för resurssmarthet uppdaterades (fge 28.2.2022)

På basis av de utlåtanden som inkommit under framläggningen utfördes i Skomarstorpet (kvarter 94053, tomt 3) 19.8.2022 mätningar av bullernivåerna inomhus för att utreda skillnaden i ljudnivå i byggnadens ytterhölje. Utgående från de resultat man fick är skillnaden i ljudnivå i torpets ytterhölje 33 dB, vilket är 3 dB högre än det krav på skillnad i ljudnivå (30 dB) för byggnadens ytterhölje i detaljplanen för Skomarstorpet. Därmed uppfylls det krav på skillnad i ljudnivå som anges i planen i prognossituationen.

De justeringar som gjorts i planen och planbeskrivningen är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 20.9.2022 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningen och utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002453 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Vandasåran: Håkansböle centrum, som daterats 20.9.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 10.10.2022 § 35

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) svar ges på anmärkningen och utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002453 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Vandaspåran: Håkansböle centrum, som daterats 20.9.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 14.11.2022 § 10

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002453 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 94 Håkansböle/Vandaspåran: Håkansböle centrum, som daterats 20.9.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 20.9.2022
- Anmärkningar och svar 20.9.2022
- Utlåtanden och svar 20.9.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Mari Jaakonaho, områdesarkitekt, tfn 050 302 9411

Anna Hellén, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9028

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi