



Detaljplaneändring 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2

VD/8003/10.02.04.00/2017

TeA/TLA/RIK/JKÖ/MKU/HY-L/MYL/VIK/JT/KW

Kvartersområdet för industribyggnader på Kiselvägen 2 ändras till kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader. För utbyggnaden av Okmetic Oy:s produktionsanläggning anvisas en tilläggsbyggrätt på 24 589 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 68026, i stadsdel 68, Björkhagen.

Ändringen gäller kvarter 68026 i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i den sydvästra delen av Björkhagen, nordost om Ring III:s ja Tusbyledens anslutning på adressen Kiselvägen 2, där Okmetic Oy har verksamhet.

Den som ansöker om detaljplan

Okmetic Oy.

Markägoförhållanden

Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete. Utöver stadens egna sakkunniga har HRM, FCG och Okmetic Oy deltagit i beredningen av planförslaget samt HMT Arkkitechdit Oy, Geotek Oy, Sitowise och Ecobio Oy som konsulter för dem.

Generalplanen

Området för planändringen är i den av stadsfullmäktige 17.12.2007 godkända generalplanen med rättsverkningar ett område för industri- och lagerbyggnader, där det också kan tillåtas att det placeras en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme (T/tk). På området kan även kontorslokaler tillåtas. Området ligger i flygbullerzon 3 (m3) med L_{DEN} 50–55 dB. Genom fastighetens östra del går en avloppsvattentunnel (J). Dickursbyvägen är en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik, för vilken det har anvisats en kollektivtrafikterminal (LJ) vid korsningen av Tusbyleden.

Området för planändringen är ett mångsidigt arbetsplatsområde (TP), i den generalplan som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 men ännu inte är i kraft, söder om vilket det har anvisats en rekreatiomsområdesförbindelse. Området ligger i flygbullerzon 3 (I3) med L_{DEN} 50–55 dB. Genom fastighetens östra del går en avloppsvattentunnel (J). Dickursbyvägen är en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik, för vilken det har anvisats en kollektivtrafikterminal (LJ) vid korsningen av Tusbyleden.

Detaljplaneändringen

Världens sjunde största tillverkare av kiselskivor för halvledarindustrin Okmetic Oy har ansökt om detaljplaneändring, så att omfattningen på byggrätten för fastigheten på Kiselvägen ökar mer än dubbelt. Planändringens tilläggsbyggrätt på 24 589 m²-vy gör det möjligt att placera cirka 700 nya arbetsplatser på Kiselvägens fastighet. Den nya byggnadshelheten placeras väster om den nuvarande produktionsanläggningen. Målet med planändringen är att säkerställa Okmetics verksamhetsförutsättningar och behov av att utvidga produktionen i framtiden.



Kvartersområdet för industribyggnader (TT) ändras till ett kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader (TKT). Den nya totala byggrätten anvisas som ett antal våningskvadratmeter i stället för e-talet ($e=0.40$) i den plan som upphävs. Kontorslokalernas andel (kt30 %) av byggrätten förblir oförändrad. Byggnadernas maximala höjd begränsas i stället för det största tillåtna våningstalet (IV) i den plan som upphävs genom att som den högsta punkten i byggnadens yttertak ange ett höjdläge på +49.0, vilket är cirka sex meter högre än för den nuvarande byggnaden på tomten. Takhöjden i hallen för kristallodlingsugnar får högst ligga på nivån +52. Planbestämmelserna justeras så att de överensstämmer med dagens krav särskilt i fråga om minimiantalet cykelplatser, hanteringen av dagvatten och grönytefaktorn.

Okmetic Oy:s nuvarande produktionsanläggning på Kiselvägen 2 är en anläggning med skyldighet att upprätta ett dokument om verksamhetsprinciperna på basis av bestämmelser om omfattande upplagring och hantering av farliga kemikalier som övervakas av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes). Anläggningen har en konsultzon på 0,5 km. Verksamheten i den nya produktionsanläggningen som utvidgas är inte möjlig utan miljötillstånd och tillstånd som beviljats av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes). Utifrån de utredningar som gjorts i samband med planändringen ökar anläggningens risker för miljön och den omgivande bebyggelsen inte nämnvärt jämfört med nuläget och den detaljplan som upphävs.

Planändringsområdet har en areal på omkring 4,99 ha. Den totala byggrätten i den detaljplan som upphävs är 19 961 m²-vy med exploateringstalet $e=0,40$. Den nya totala byggrätten för planändringsområdet är 44 550 m²-vy, vilket motsvarar kvarterseffektiviteten $e=0,89$.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 16.11.2018.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § 21. 11. 2018 och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det inkom nio åsikter och myndighetsställningstaganden. Innehållet i dessa sammanfattas i planbeskrivningen (punkt 3.2.2).

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och producerar en arbetsplatstomt (1 st.).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av ett markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 10.6.2019 § 22

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2, som daterats 10.6.2019, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- B) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 17.6.2019 § 32

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2, som daterats 10.6.2019, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 26.6–26.8.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.6.2019 att berättiga stadsplaneringen till att be om nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes från fyra instanser och erhöles från tre (NTM-centralen i Nyland, Helsingforsregionens miljötjänster HRM, Säkerhets- och kemikalieverket TUKES). NTM-centralen i Nyland har inget att anmärka på förslaget till detaljplaneändring. Enligt Tukes har effekterna av Okmetic Oy:s industriella hantering och lagring av farliga kemikalier på närmiljön beaktats heltäckande i de dokument som gäller detaljplaneändringen. Tukes konstaterar att det i en separat utredning om detaljplaneändringen har lagts fram hur olycksriskerna kan hållas på samma nivå som den nuvarande verksamheten trots att verksamheten ökar. HRM konstaterar att man i planbestämmelsen om överföringsavloppstunneln också ska beakta att byggandet och andra åtgärder inte orsakar olägenhet eller skada på tunneln. Utlåtandena har separata svar som medföljer som bilaga till detta beslutsärende. Behandlingen av utlåtandena finns på sidorna 21–23 i planbeskrivningen.

Utförda justeringar

Till följd av HRM:s utlåtande har planbeteckningen för det underjordiska utrymmet (ma) justerats genom en tilläggsbestämmelse *"Överföringsavloppstunneln får inte tillfogas olägenhet eller skada. För verksamhet och byggande i närheten av tunneln ska ett utlåtande begäras av affärsverkssamkommunen Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun Liikelaitoskuntayhtymä."*

I planbestämmelsen *"Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas."* har den svenska översättningen av ordet ratkaisuja *"lösningar"* som saknats lagts till som en teknisk justering.

Kiselvägen 2 ligger inom influensområdet för dragningen av den s.k. tvärgående startbanan (sydost-nordväst) på Helsingfors-Vanda flygplats.— I förslaget till detaljplaneändring läggs följande planbestämmelse till: *"Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors–Vanda flygplats."*

I kvartersområdet på Kiselvägen 2 tillåts solpaneler, vid installationen ska de eventuella reflektioner och bländningseffekter som panelerna kan orsaka flygtrafiken beaktas. I förslaget till detaljplaneändring



läggs följande planbestämmelse till: *"Solpanelerna får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken."*

Efter framläggningen har det i samband med de bygglov som beviljats för ändringar i byggnader på fastigheten framkommit ett behov av att installera en transformatorstation för elnäten på fastigheten. I förslaget till detaljplaneändring läggs följande planbestämmelse till: *"I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för transformator som är lätt underhålla. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan."*

Det minimimålsättningstal som förutsatts för gröneffektiviteten i kvartersområdet har ändrats efter förslaget till planändring varit framlagt och det ska uppfylla målsättningstalet 0,6, vilket justeras i planbestämmelserna.

Okmetic Oy:s planer har preciserats efter att förslaget till planändring varit framlagt. Fabrikens verksamhet och anläggningar förutsätter att nivån +43 på höjdläget för den högsta punkten i byggnadens yttertak enligt planändringsförslaget höjs till +49. Utöver detta behövs en byggnadsdel, för hallar för kristallodlingsugnar vars tak höjer sig till höjdläget +52. Höjdläget +43 för yttertakets högsta punkt i förslaget till planändring justeras till höjdläget +49 och utöver detta läggs en planbestämmelse till som gäller kvartersområdet TKT *"Höjdläget för yttertakets högsta punkt i hallen för kristallodlingsugnar får vara högst +52. Den del av hallen som överstiger höjdläget +49 får ha en sammanlagd yta på högst 3,6 % av kvartersområdets yta."*

Minimiantalet bilplatser för produktionslokalerna justeras i förslaget till detaljplaneändring som varit framlagt från planbestämmelsen 1 bp/100 m²-vy till planbestämmelsen 1 bp/120 m²-vy.

Justeringarna är väsentliga och därför behövs en ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 10.5.2022 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2, som daterats 10.5.2022, läggs fram på nytt i 30 dagar i enlighet med MBF 27 och § 32,
- c) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.5.2022 § 24

Förslag 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 nr 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2, som daterats 10.5.2022, läggs fram på nytt i 30 dagar i enlighet med MBF 27 och § 32,
- c) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 1–30.6.2022 med stöd av MBF 27 §. – Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.5.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes av fyra instanser (HRM, NTM-centralen i Nyland, Mellersta Nylands räddningsverk, Tukes) och inlämnades av två instanser (HRM, NTM-centralen i Nyland). NTM-centralen påpekade bl.a. att det är skäl att i planbeskrivningen beskriva planändringens konsekvenser för bullersituationen i det närliggande bostadsområdet. Utlåtandena har separata svar som medföljer som bilaga till detta beslutsärende.

Utförda justeringar

I plankartan har utförts ritningstekniska justeringar. Textdelen till planbeteckningen för underjordiskt utrymme (ma) har vänts i samma riktning som den diagonallinje som följer områdesreserveringens längdriktning. Ytbeteckningarna m2 i kvartersområdets planbestämmelser har justerats till m². Bokstavsstorleken på den förklarande delen av planbeteckningarna "Stadsdelens namn" har korrigerats. Till följd av utlåtandet från NTM-centralen i Nyland har man i planbeskrivningen lagt till avsnitt, där man behandlat planändringens konsekvenser för bullersituationen i det närliggande bostadsområdet. 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 20.9.2022 § 16**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2 som daterats 10.5.2022, justerats 20.9.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 26.9.2022.

Stadsstyrelsen 10.10.2022 § 37

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 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2 som daterats 10.5.2022, justerats 20.9.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 14.11.2022 § 12

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002355, 68 Björkhagen/Kiselvägen 2 som daterats 10.5.2022, justerats 20.9.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 10.5.2022, justerad 20.9.2022
- Utlåtanden och svar 20.9.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn 040591 3878,
Jukka Köykkä, planeplanerare, tfn 050 302 9283
([fornamn.efternamn\(at\)vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn(at)vantaa.fi))