



Detaljplaneändring 002484 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Ainovägen 5 och 10

VD/749/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/TKA/JKÖ/VIK/MT/EA

Kvartersområdet för lagerbyggnader på Ainovägen 5 ändras genom en ombyggnad av den före detta s.k. Tukos centrallagerbyggnad till ett kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader, till vars nordöstra hörn en del av Ring III: landsvägsområde fogas. Tomtens totala byggrätt på 59 000 m²-vy bevaras. Utrymmen för dagligvaruhandel tillåts inte.

Detaljplanen för Ainovägen 10 uppdateras så att den i enlighet med undantagsbeslutet motsvarar situationen år 2015 genom att kvartersområdet för fristående småhus ändras till kvartersområde för bostadshus. Den nya totala byggrätten uppgår till 1 082 m²-vy, dvs. 42 m²-vy mer än i den detaljplan som upphävs.

Detaljplaneändringen gäller delar av kvarteren 12010 och 12300 i stadsdel 12, Tavastby.

Ändringen gäller delar av kvarteren 12010 och 12300 i stadsdel 12, Tavastby, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 12300 i stadsdel 12, Tavastby.

Området ligger vid Ainovägen i stadsdelen Tavastby i Myrbacka storområde, sydväst om Ring III:s och Vichtisvägens korsning.

Sökande

Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5.

Markägare

Vanda stad äger inte mark i planändringsområdet.

Lagerfastigheten 92–12–300–1 på Ainovägen 5 92–12–300–2 samt den fastighet i detaljplanen som upphävs som sträcker sig till Ring III:s landsvägsområde ägs av Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5.

Landsvägsområdesfastigheten 92–895–2–30 för Ring III:s och Vichtisvägens planskilda anslutning ägs av finska staten.

Bostadsfastigheten på Ainovägen 10 (92–12–10–2) ägs av As Oy Vantaan Ainontie 10.

Beredning

Detaljplaneändringen har utarbetats av staden. Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy, A1 Arkkitehdit Oy, Genpro Solutions Oy, Harju-Soini maisemasuunnittelu samt Ramboll deltagit i beredningen av referensplanerna för och utredningarna om planändringsförslaget som konsulter för Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 (Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen).

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är Ainovägen 5 ett område för kommersiell service KM och Ainovägen 10 ett småhusområde A3. Planändringsområdet ligger i flygbullerzon 3 (m3), L_{DEN} 50–55 dB.



I den generalplan som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 (har inte vunnit laga kraft) är Ainovägen 5 ett område för kommersiell service KM, där det är inte tillåtet att placera stora enheter för dagligvaruhandel eller centruminriktade specialaffärer. Ainovägen 10 är ett småhusdominerat bostadsområde AP. Planändringsområdet ligger i flygbullerzon 3 (L3), L_{DEN} 50–55 dB.

Detaljplaneändringen

Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 har ansökt om ändring av detaljplanen så att Tukos före detta centrallagerbyggnad skulle kunna ändras till en industri-, lager- och affärsbyggnad. Byggnaden har länge varit underutnyttjad och motsvarar inte näringslivets nuvarande behov om den inte utvecklas. I byggnadens västra del skulle bl.a. en stor järnhandel placeras. En ombyggnad av den nuvarande byggnaden på Ainovägen 5 för nya användningsändamål överensstämmer med Vandas vägkarta för resurssmarthet och stöder Vandas mål om att stärka stadens livskraft genom att främja utvecklingen av näringslivet och utöka antalet arbetsplatser i Vanda.

Kvartersområdet för lagerbyggnader (TV) på Ainovägen 5 ändras till kvartersområde för industri-, lager- och affärsbyggnader (TKL) och till tomtens nordöstra del fogas 1 143 m² av Ring III:s landsvägsområde. Kvartersområdets nya areal är cirka 9,09 ha. Tomtens totala byggrätt på 59 000 m²-vy bevaras. Av byggrätten får 19 % användas för en stor detaljhandelsenhet för specialvaror som kräver mycket utrymme (km 19%), men inte för dagvaruhandelsutrymmen. Byggnadernas våningstal begränsas inte. Den högsta tillåtna höjden för skärningspunkten mellan fasadytan och yttertaket kontrolleras så att den överensstämmer med det nuvarande höjdsystemet N2000.

Detaljplanen för Ainovägen 10 uppdateras på Vanda stads initiativ så att den motsvarar situationen enligt undantagsbeslutet 12–0062–14–POP. På tomten har det i stället för fristående småhus byggts ett lofthus med två våningar år 2015 och den totala byggrätt som anvisats i detaljplanen har överskridits med 42 m²-vy.

Planändringsområdet har en areal på omkring 9,35 ha. Den totala byggrätten i den detaljplan som upphävs är 60 041 m²-vy. Planändringsområdets nya totala byggrätt med kvarterseffektiviteten $e=0,64$ är 60 082 m²-vy, dvs. den ökar med 41 m²-vy.

Planbestämmelserna justeras så att de överensstämmer med dagens krav särskilt i fråga om hanteringen av dagvatten och grönytefaktor. I samband med detaljplaneändringen utarbetas också en tomtindelning och en ändring av tomtindelningen, varvid Ainovägen 5 i kvarteret 12300 ändras till tomt nr 4.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 18.3.2021.

I Vantaan Sanomat har 10–11.4.2021 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).

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal i fråga om Ainovägen 5.



Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Ainovägen 5 och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 20.9.2022 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002484 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Ainovägen 5 och 10, som daterats 20.9.2022, framläggs i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 10.10.2022 § 32

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002484 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Ainovägen 5 och 10, som daterats 20.9.2022, framläggs i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 5 betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 26.10–24.11.2022 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 10.10.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes två utlåtanden (Fingrid Oyj, Nylands NTM-central) och två stycken inlämnades. Utlåtandena har separata svar som medföljer som bilaga till detta beslutsärende.

Justeringar i planbeskrivningen



Detaljplaneändringens planbeskrivning har med anledning av ett utlåtande av NTM-centralen i Nyland justerats i fråga om trafiksystemet och dimensioneringen av affärslokalerna i företagsområdet Varistorna-Petikko och de tillhörande affärslokalerna i norra delen av Tavastby.

Generalplanen

Generalplanen som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 trädde i kraft 11.1.2023.

Stadsmiljönämnden 17.1.2023 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) det 20.9.2022 daterade förslaget till detaljplaneändring 002484 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Ainovägen 5 och 10 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 20.1.2023.

Stadsstyrelsen 30.1.2023 § 14

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) det 20.9.2022 daterade förslaget till detaljplaneändring 002484 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Ainovägen 5 och 10 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 27.2.2023 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002484 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Ainovägen 5 och 10, som daterats 20.9.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 20.9.2022
- Detaljplaneändringens beskrivning 20.9.2022, justerad 17.1.2021
- Utlåtanden och svar 17.1.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132,

Jukka Köykkä, planeplanerare, tfn 050 302 9283

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi