



Bedömning av aktualiteten hos detaljplanen 181600 Vandadalen 5

VD/9127/10.02.04.00/2022

TeA/TLA/ILA/TKA/VIK/JT/EA

Enligt 60 § i markanvändnings- och bygglagen bör kommunen se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner. Om detaljplanen har varit i kraft över 13 år och ännu till betydande delar inte har genomförts får detaljplaneområdet inte beviljas bygglov innan det har gjorts en bedömning av detaljplanens aktualitet. Aktualiteten hos detaljplanen Vandadalen 5 (nr 181 600) ska bedömas inför behandlingen av ansökan om bygglov för ett industri-, lager- och butiksprojekt. Enligt förslaget konstateras detaljplanen vara aktuell.

Bedömning av detaljplanens aktualitet

Enligt 60 § i markanvändnings- och bygglagen bör "Kommunen bör se till att detaljplanerna är aktuella och vid behov vidta åtgärder för att ändra föråldrade detaljplaner.

På området för en sådan detaljplan som har varit i kraft över 13 år och som till betydande del fortfarande inte har genomförts, får bygglov inte beviljas för uppförande av en ny byggnad som är av väsentlig betydelse för områdesanvändningen eller miljöbilden, förrän kommunen har bedömt hur aktuell detaljplanen är... I ett beslut av kommunen där detaljplanen har konstaterats vara aktuell får ändring inte sökas genom besvär."

I Vandadalen på adressen Skutgränden 8 finns ett kvartersområde för kontors- och lagerbyggnader (KTV) som ägs av staden där det planeras ett projekt för Golden Crop Ab. Områdets detaljplan (nr 180600) är från år 1994, och som det senare konstateras, till stora delar ännu inte har förverkligats, så för att projektet ska beviljas bygglov förutsätts en bedömning av hur aktuell detaljplanen är.

Bakgrund

Om Golden Crop Ab:s ansökan har ett undantagsbeslut fattats 30.5.2022 som möjliggör avvikelser från detaljplanen så att en större del av tomtens byggrätt (8 000 m²-vy) än vad som tillåts i detaljplanen kan användas för industri- och lagerlokaler och att butikslokaler kan placeras på tomten, vilket inte separat tillåts i detaljplanen. Dessutom kan man avvika från byggnadsytans gräns på 4,5 m och yttertakets högsta höjdläge 2 m.

Om undantagsbeslutet har en begäran om omprövning lämnats in 15.6.2022 där man som grunder framställer bl.a. att detaljplanen är föråldrad, att miljön utsätts för olägenheter och att flygekorrar och grön sköldmossa observerats i området. Begäran om omprövning förs till stadsmiljönämnden för behandling.

Under förhandlingar mellan Golden Crop Ab och stadens fastighetsförvaltning har man kommit fram till en lösning där kvarteret 18001 avstyckas till tomter så att den södra delen av kvarteret blir kvar i stadens besittning. I generalplanen har en rekreationsområdesförbindelse märkts ut i kvarterets södra del, och i detaljplanen ett område vars trädbestånd ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas. Avstyckning av tomten gör det möjligt att detaljplanera det område som kvarstår i stadens besittning som ett rekreationsområde och att skapa en rekreationsområdesförbindelse enligt generalplanen.



Detaljplanen Vandadalen 5 (nr 181 600) och nuläget

Detaljplanen 181600 Vandadalen 5 godkändes i stadsfullmäktige 29.8.1994 och fastställdes i miljöministeriet 15.3.1995. Den gäller en del av kvarteret 18001, kvarteren 18021, 18022 samt gatu- och rekreationsområden.

Planområdet ligger på Tavastehusledens östra sida på adresserna Handelsskepparvägen 8–12, Skutgränden och Buldersdungen.

Kvarteret 18001 är kvartersområde för kontors- och lagerbyggnader (KTV) med en byggrätt på 8000 m²-vy och det största tillåtna våningstalet fyra (IV). Av byggrätten får 25 % användas för industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen (2 000 m²-vy), varav högst hälften (1 000 m²-vy) får vara industrilokaler. I den södra delen av kvarteret ska trädbeståndet hållas livskraftigt och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bevaras. Dessutom har det i kvarteret märkts ut en allmän gångförbindelse från Nybolandsgränden till Tavastehusledens vägområde.

KTV-kvarteret planlades på sin tid för ett projekt som inte förverkligades, och kvarteret fick vänta på ett annat motsvarande projekt. Kvarteret är i sitt nuvarande skick obebyggt och i naturtillstånd.

AP-kvarteret 18001 är ett kvartersområde för småhus och har exploateringsstalet $e = 0,25$. Byggrätten har i huvudsak utnyttjats (68 %).

AL-kvarteret 18021 är ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader och har exploateringsstalet $e = 0,25$. Byggrätten har i huvudsak utnyttjats (68 %).

I kvarteret 18022 har detaljplaneändringen 000222 gjorts, Fge 18.4.2016, så den omfattas inte av bedömningen av aktualiteten.

Bedömning av aktualiteten hos detaljplanen Vandadalen 5 (nr 181 600)

Generalplanen

I den gällande generalplanen (17.12.2007) är området för KTV- och AP-kvarterens del arbetsplatsområde TP och till sin södra del närrekreationsområde VL, genom vilket en riktgivande friluftsled har anvisats och en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik samt för AL-kvarterets del småhusområde A3. Området är flygbullerområde Lden 55–60 dB.

I den generalplan som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området för KTV- och AP-kvarterens del mångsidigt arbetsplatsområde TP, genom vilket en rekreationsområdesförbindelse anvisats, samt för AL-kvarterets del småhusdominerat bostadsområde AP. I generalplanen finns en gatuförbindelse från Övitsbölevägen till Tavastehusleden. Stamförbindelsen för kollektivtrafik har flyttats till Vandadalsvägen. Området är flygbullerområde Lden 55–60 dB.

Användningsändamålen för kvarteren i detaljplanen, trafiklösningarna i detaljplanen och bestämmelserna om flygbuller överensstämmer med generalplanen. Generalplanens rekreationsområdesförbindelse har beaktats i detaljplanlösningen och i bestämmelserna för kvartersområdet KTV. Detaljplanen stämmer överens med generalplanen.



Miljöstörningar och miljökonsekvenser

Detaljplanen innehåller aktuella bestämmelser om bekämpningen av flyg- och trafikbuller. En av grundtankarna med detaljplanlösningen är att kvartersområdet KTV placeras så att det skyddar kvartersområdena A mot trafikbuller som orsakas av den nya gatan.

I detaljplanen finns en bestämmelse som gäller kvartersområdet KTV, enligt vilken det i kvartersområdet inte får placeras en anläggning som på grund av gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gaser, ångor, os, vibrationer, buller eller tung trafik eller av någon annan anledning orsakar sanitär olägenhet eller annan olägenhet för dem som bor eller vistas i närheten.

Detaljplanen är aktuell för miljöstörningarnas och -konsekvensernas del.

Naturvärden

I detaljplaneområdet har grön sköldmossa observerats. Vanda stad har beställt en skyddsplan för den gröna sköldmossan av Faunatica Oy år 2019 (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma - Faunatican raportteja 1/2020). Enligt utredningsrapporten var arbetet inte bara till sin omfattning utan också till sina inventeringsmetoder historiskt, eftersom man under hösten 2019 lärde sig att också utan sporkapselobservationer identifiera murkna trädstammar där den gröna sköldmossan lever på basis av groddknoppsmycel. Denna nya kunskap revolutionerade det praktiska inventeringsarbetet och uppfattningen om artens förekomst och beaktandet i markanvändningen.

Enligt utredningen ”Kompenserar de ändringar som gjorts i markanvändningen i det nya generalplaneutkastet jämfört med den gällande generalplanen, sannolikt (i fråga om yta och den gröna sköldmossans växtplatser/individer) den minskade förekomsten av grön sköldmossa i de områden i generalplaneutkastet som anvisats för byggande på en tillräcklig nivå för att artens skyddsnivå ska fortsätta vara gynnsam i Vanda. Denna slutsats gäller med följande reservationer:

- Beteckningarna som gäller tryggheten av den gröna sköldmossans kärnområden i planutkastet står kvar i planen och skyddsområdena bildas.
- Den gröna sköldmossans växtplatser i hotade områden (i områdena som anvisats för byggande i generalplaneutkastet) bevaras till den del det är möjligt genom detaljerad planering av markanvändningen.
- I måttligt skyddade områden (skogsbruksområden, olika rekreationsområden och andra grönområden i generalplaneutkastet) ska man satsa på att trygga den gröna sköldmossans kärnområden så att växtplatserna bevaras så heltäckande som möjligt. Ett effektivt trygghet av dessa områden är också en möjlighet att uppnå ... överkompensation, då det i så stor mån som möjligt garanteras att åtgärderna är tillräckliga och fungerar.
- Eventuella försämringar av den gröna sköldmossans kärnområden och växtplatser kompenseras i den mån det är möjligt. I praktiken är den enda snabba tillgängliga åtgärden att åtminstone flytta de bästa och flyttbara växtplatserna till områden som bevaras. Man följer upp populationsförändringen i områden som väljs separat ... och ingriper i en eventuell negativ utveckling.



Utifrån skyddsplanen för den gröna sköldmossan bedömde detaljplaneringen att bland mossförekomsterna i Vanda är den ifrågavarande förekomsten av grön sköldmossa inte viktig för att en gynnsam skyddsnivå ska bevaras. Det är enligt detaljplaneringen i Vanda inte ändamålsenligt att hålla förekomsterna av grön sköldmossa som en mätare för en detaljplans aktualitet eftersom förekomsterna är så många att det inte är realistiskt att uppdatera detaljplanerna.

I egentlig mening avgörs ärendet i samband med ansökan om bygglov. Enligt 48 § i naturvårdslagen hindrar inte förekomsten av en fridlyst växt "... att marken används för jordbruk eller skogsbruk eller byggande, inte heller ändamålsenlig användning av en byggnad eller anordning. Då skall det emellertid undvikas att fridlysta djur och växter skadas eller störs, om detta är möjligt utan avsevärda merkostnader.

Närings-, trafik- och miljöcentralen kan bevilja undantag från fridlysningsbestämmelserna i 39, 42 och 47 §, så länge en gynnsam skyddsnivå för arten bibehålls. ..."

Vanda stad har låtit utarbeta en skyddsplan för flygekorror i Vanda (Ramboll Finland Ab, 26.5.2022). I planen har man i den västra kanten av planområdet i fråga parallellt med Handelsskepparvägen anvisat en viktig förbindelse för flygekorren och en förbindelse som ska utvecklas. I planområdet har flygekorror inte observerats och området har inte konstaterats vara ett skogsområde som är potentiellt eller lämpar sig bra för flygekorror. Flygekorrförbindelsen finns i den del av detaljplanen som i huvudsak förverkligats. Bedömningen av detaljplanens aktualitet görs på grund av ett projekt som planerats i kvartersområdet KTV. Flygekorrförbindelsen ligger inte i kvartersområdet i fråga. Detaljplaneringen i Vanda konstaterar att flygekorrförbindelsen ändå ska beaktas i samband med ett eventuellt bygglov, eftersom gatuanslutningen till kvarteret KTV ligger på Handelsskepparvägen och området för flygekorrförbindelsen.

Enligt detaljplaneringen i Vanda är det ändamålsenligt att skydda flygekorrrarna på basis av aktuell information och med tillgängliga medel. Eftersom flygekorrrarnas förekomstområden ständigt förändras, är det inte realistiskt att hela tiden försöka hålla detaljplanerna aktuella när flygekorrsituation förändras. När det däremot är nödvändigt att ändra detaljplanen också av andra orsaker beaktas de aktuella uppgifterna om flygekorror i detaljplanen.

Detaljplanen är i fråga om naturvärdena aktuell för ett eventuellt bygglov som beviljas för kvartersområdet KTV. I samband med bygglovsberedningen ska kända förekomster av grön sköldmossa samt flygekorrrarnas färdväg enligt skyddsplanen för flygekorror beaktas.

Slutsats

Detaljplanen Vandadalen 5 (nr 181 600) är aktuell för ett eventuellt bygglov som beviljas för kvartersområdet KTV.

Stadsmiljönämnden 23.8.2022 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) detaljplanen 180600 Vandadalen 5 konstateras vara aktuell,



- b) protokollet justeras omgående i fråga om denna paragraf.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ordförande Anssi Aura föreslog att ärendet bordläggs. Förslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutade att bordlägga ärendet till stadsmiljönämndens följande sammanträde.

Stadsmiljönämnden 20.9.2022 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) detaljplanen 180600 Vandadalen 5 konstateras vara aktuell,
- b) protokollet justeras omgående i fråga om denna paragraf.

Behandling:

Ordföranden Anssi Aura föreslog att punkt a i beslutsförslaget ändras till formen: "Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att detaljplanen 180600 Vandadalen 5 konstateras vara föråldrad." Ändringsförslaget godkändes enhälligt.

Beslut:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att

- a) detaljplanen 180600 Vandadalen 5 konstateras vara föråldrad, och att
- b) protokollet justeras för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Det antecknades att stadsplaneringsdirektör Tarja Laine lämnade in en avvikande åsikt i ärendet: *"Detaljplanen överensstämmer med den nyligen godkända generalplanen. Aktualiteten har bedömts i beslutstexten."*

Stadsstyrelsen 10.10.2022 § 29

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

- a) detaljplanen 180600 Vandadalen 5 konstateras vara föråldrad, och
- b) protokollet justeras för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsfullmäktige 27.3.2023 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Detaljplanen 180600 Vandadalen 5 konstateras vara föråldrad.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omedelbart vid sammanträdet.

Bilaga: Detaljplanen 161800 Vandadalen 5 och generalplanerna

Anvisningar för sökande av ändring: 1. besvärсанvisning

Närmare information:

Ilkka Laine, detaljplanechef, tfn 050 540 2254

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132

([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))