



Detaljplaneändring 002461 och ändring av tomtindelningen, 51 Backas och 52 Skattmans / Vandaspåran: Andelsvägen

VD/7382/10.02.04.00/2020

Tea/MSI/JOR/ASA/VIK/JT/ALS

Genom detaljplaneändringen breddas gatuområdet på Andelsvägen då delar av kvartersområdena ändras till gatuområde. Breddningen av gatuområdet baserar sig på områdesreserveringarna i de utkast till gatuplaner för Vandaspåran som färdigställdes 19.9.2022. Genom detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområdet för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM), samt kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (T) delvis till gatuområde. De byggrätter som anvisats med exploateringstal ändras till kvadratmeter våningsyta, för att tomternas totala byggrätt inte ska ändras i och med att fastigheternas arealer ändras. Kvarterens tomtindelning ändras och tomterna ges nya tomtnummer. I kvarteren 52105 och 52106 anvisas nya anslutningsförbud och de nuvarande körförbindelserna ändras. Ett riktgivande område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällstekniskt underhåll (et) för en elförsörjningsstation placeras inom Andelsvägens gatuområde, söder om Ring III. I planen ingår bestämmelser om byggnaders inomhusluftkvalitet, vibrations- och stombullerskydd, bullerskydd, stadsbilden, samt om dagvattenhantering och hanteringen av vatten under byggarbetstiden. Till övriga delar förblir kvartersområdena oförändrade och överensstämmande med den gällande detaljplanen.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteren 51207 och 51503 samt gatuområden i stadsdel 51, Backas, samt en del av kvarteren 52105 och 52106 och gatuområde i stadsdel 52, Skattmans.

Ändringen gäller gatuområdet, kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområdet för affärsbyggnader (KM) samt kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (T) i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteren 51207 och 51503 i stadsdel 51, Backas samt en del av kvarteren 52105 och 52106 i stadsdel 52, Skattmans.

Området är tudelat av Ring III i stadsdelarna Backas och Skattmans på var sin sida. Ring III ingår inte i planläggningsområdet. Områdets norra del gränsar i norr till Tjänstevägen och i söder till Ring III. Det södra området gränsar i norr till Ring III och i söder till Silvastasvägen.

Markägförhållanden

Gatuområdena ägs av Vanda stad.

Övriga fastigheter och fastigheternas ägare:

- 92-51-207-3: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-51-207-4: Kiinteistö Oy Vantaan Silvastintie 2
- 92-51-503-2: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-51-503-4: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne
- 92-52-105-1: Kiinteistö Oy Virkatie 7
- 92-52-106-10: Kiinteistö Oy Vantaan Airportti
- 92-423-10-5: Kiinteistö Oy Vantaan Alfa
- 92-423-11-5: Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4, Kiinteistö Oy Pakkalanrinne



Stadens markinnehav uppgår till 7 974 m² och markinnehav i annan ägo till 11,5 ha.

Beredning

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

Generalplanen

Området är i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 ett område för centrumfunktioner C, ett område för kommersiell service KM, ett arbetsplatsområde TP och en zon för hållbar tillväxt. Genom området, längs med östra sidan av Andelsvägen, har man märkt ut dragningen av en bana för cykeltrafik. Genom området går även i nord-sydlig riktning en riktgivande dragning av en tunnel för tung spårtrafik.

Detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen breddas gatuområdet på Andelsvägen då delar av kvartersområdena ändras till gatuområde. Genom ändringen bereder man sig på Vandaspåran genom att anvisa ett tillräckligt gaturum för den infrastruktur som spårvagnen kräver och för en förbättrad gatumiljö. I detaljplanen anvisas utrymme för en spårväg och funktioner i anslutning till den, såsom fordonstrafik, cykeltrafik, gångtrafik, grönområden, planteringar och dagvattenlösningar genom att göra gatuområdena större och de andra områdena mindre. De fastigheter i kvartersområdena vars areal påverkas av förändringen ingår i planändringen.

Breddningarna av gatuområdet baserar sig på områdesreserveringarna i gatuplanerna för Dickursbyvägen och Frälsevägen som färdigställdes 19.9.2022. Utgångspunkten för gatu- och parkplaneringen har varit den översiktsplan för Vandaspåran som färdigställdes 2019 och godkändes av stadsfullmäktige 16.12.2019 och vars planeringslösningar har preciserats vid gatu- och parkplaneringen.

Genom detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader (K), kvartersområdet för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM), samt kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader (T) delvis till gatuområde. De byggrätter som anvisats med exploateringsstal ändras till kvadratmeter våningsyta, för att tomternas totala byggrätt inte ska ändras i och med att fastigheternas arealer ändras. Kvarterens tomtindelning ändras och tomterna ges nya tomtnummer.

I kvarteren 52105 och 52106 anvisas nya anslutningsförbud och de nuvarande körförbindelserna ändras. Ett riktgivande område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällstekniskt underhåll (et) för en elförsörjningsstation placeras inom Andelsvägens gatuområde, söder om Ring III. I planen ingår bestämmelser om byggnaders inomhusluftkvalitet, vibrations- och stombullerskydd, bullerskydd, stadsbilden, samt om dagvattenhantering och hanteringen av vatten under byggarbetstiden. Till övriga delar förblir kvartersområdena oförändrade och överensstämmande med den gällande detaljplanen.

Byggandet av spårvägen kommer enligt prognoserna att påskynda effektiviseringspotentialen för markanvändningen inom spårvägens influensområde. I spårvägens hållplatsmiljö finns potential för en tät och blandad struktur av centrumkaraktär. Spårvagnen gör området mer lockande och uppdaterar områdets identitet till att utgöra en del av en levande spårvagnsstad som utvecklas.

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 det 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 2023.

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 kungjorts 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. Ingen av de framförda åsikterna gällde Andelsvägens detaljplaneändringsområde.

Om planeringen av spårvägen ordnades fyra webbmöten i områdena i december 2020, av vilka mötet för allmänheten i Dickursbyområdet ordnades 16.12.2020. Dessutom ordnades telefonjour, och frågor och åsikter kunde också lämnas in per e-post. Webbmöten om planeringssituationen för hela spårvägslinjen har ordnats 23.9.2021, 6.4.2022 och 15.11.2022.

Materialet för växelverkan från detaljplanens beredningsskede har publicerats på stadens webbplats 3.11.2022 och under tidsperioden 3.11–24.11.2022 har det varit möjligt att lämna en åsikt om det. Det har också skickats ett brev till markägarna 3.11.2022 där man har meddelat om inledandet av inventeringsarbete 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 ändringar som sker på fastigheterna. Två telefontider ordnades under framläggningstiden, 14.11.2022 och 18.11.2022. Inga samtal inkom. En åsikt mottogs om materialet för växelverkan.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022 § 7).

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad.

Avtal

Detaljplanen och detaljplaneändringen omfattas inte av något markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 14.2.2023 § 9

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002461 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas och 52 Skattmans / Vandaspåran: Andelsvägen, som daterats 14.2.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ledamot Pekka Virkamäki föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ledamoten Janne Hartikainen understödde förslaget om återremittering.

Ordföranden konstaterade att det getts ett återremitteringsförslag som fått understöd, och man måste rösta om förslaget. Ordförande föreslog följande omröstningsförfarande. De som understöder en



fortsatt behandling av ärendet röstar ja, medan de som understöder återremittering för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 13 ja-röster (Ahokas, Eklund, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Suni, Tamminen, Åstrand, Aura) och tre nej-röster (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Ordföranden konstaterade att förslaget om återremittering förkastats. Behandlingen av ärendet fortsatte.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Det antecknades att stadsmiljönämndens ledamot Pekka Virkamäki lämnade in följande avvikande åsikt i ärendet som ledamöterna Suvi Karhu och Janne Hartikainen instämde i:

"På föredragningslistan finns följande information om växelverkan och deltagande:

"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 kungjorts 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.

Om planeringen av spårvägen ordnades fyra webbmöten i områdena i december 2020, av vilka mötet för allmänheten i Dickursbyområdet ordnades 16.12.2020. Dessutom ordnades telefonjour och frågor och åsikter kunde också lämnas in per e-post. Webbmöten om planeringssituationen för hela spårvägslinjen har ordnats 23.9.2021, 6.4.2022 och 15.11.2022."

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs följande: när en plan utarbetas ska ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

Det beskrivna förfarandet för växelverkan och mötena gäller ett dokument som går under namnet Spårvägens dispositionsplan, vilket inte är den plan som nämns i markanvändnings- och bygglagen. I dokumentet har den plan som det nu är fråga om inte fastställts tillräckligt noggrant för att invånarna och andra rättsinnehavare hade kunnat ta ställning till eller påverka beredningen av planen på det sätt som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen.

Planen har blivit anhängig i felaktig ordning och den bör återremitteras för ny beredning i den ordning som anges enligt markanvändnings- och bygglagen."

Det antecknades att den borgerliga gruppen lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet som understöddes av Socialdemokraternas, Vänsterförbundets, Sannfinländarnas, Kristdemokraternas och Rörelse Nus grupper:

"I detaljplaneändringen och planerna för underfarten vid Ring III finns det inte några egna körfält inplanerade. Området är starkt företagsinriktat och den planerade ändringen gör det svårare att röra sig i området. I detaljplaneändringen bör man fästa avseende vid att bevara körfälten längs med hela Andelsvägen."



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 1.3–30.3.2023 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden berättigade 14.2.2023 detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 12 utlåtanden och 8 lämnades in.

Nylands förbund och samkommunen Helsingforsregionens trafik hade inget att yttra om detaljplaneförslaget.

Elisa Abp påpekade om telekommunikationskablar som är placerade på detaljplaneområdet.

Vanda Energi Ab påpekade om fjärrvärmeledningar och mellan- och lågspänningskablar belägna på området.

Vanda stadsmuseum konstaterade att det inte finns några kulturmiljöobjekt, särskilda värden som rör kulturmiljön, eller fredade fornminnen på detaljplaneområdet.

Helsingforsregionens miljötjänster framförde i sitt yttrande att det i östra kanten av tomt 52105/4 finns ett öppet dike om vilket en behövlig anteckning bör läggas till detaljplanen.

Nylands närings-, trafik- och miljöcentral framförde ett yttrande avseende samhällsstrukturen, generalplanen, miljöeffekterna, bullerbekämpning, vibrations- och stombuller samt trafiken. NTM konstaterade att det i planbeskrivningen bör införas en precisering om på vilka utredningar bullerbestämmelserna baserats och att det i planbeskrivningen bör förtydligas numeriska värden för maximal nivå på vibrations- och stombuller. Dessutom anmärkte NTM på att man i planbeskrivningen i de avsnitt som behandlar miljöstörningar inte tagit upp spårvägens intervall 2900–3000 som ingår i planläggningsområdet och som bör läggas till planbeskrivningen. NTM-centralen konstaterar att detaljplanebestämmelserna för kvarteren 51503 och 52105 måste justeras till att motsvara bestämmelserna i kap. 9 a i markanvändnings- och bygglagen och planbestämmelserna i generalplanen i fråga. Dessutom måste planområdets gränser enligt NTM-centralen justeras så att de lösningar som ingår i den godkända vägplanen för Ring III beaktas.

Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) framförde i sitt utlåtande att det utifrån konsekvensanalyser som utarbetats för HKScan Finland Oy:s produktionsanläggning bedömts att det vid undantagssituationer kan uppstå ammoniakläckage vars effekter på hälsan även utsträcker sig till området utanför anläggningen.

Utförda justeringar

Utifrån utlåtandena och de ritningstekniska granskningarna i plankartan har följande justeringar gjorts i plankartan och beskrivningen:

Punkt 4.4.1 i planbeskrivningen har preciserats och det har förtydligats vad bullerbestämmelserna i planen har baserats på och rekommendationer om riktvärden för vibrations- och stombuller har lagts till. I de avsnitt i planbeskrivningen som behandlar miljöstörningar har man lagt till planändringens konsekvenser avseende bullersituationen inom- och utomhus i intervallet 2900–3000 för bostadskvarteret som ligger utanför planområdet.

I bestämmelserna för kvarter 51503 har en bestämmelse lagts till om att det på området får placeras endast affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme. I kvarteret 51503 har man med tillstånd för undantag förverkligat en Lidlaffär och således har det i planen införts en precisering om KM-område i kvarteret 51503 med tillstånd att placera en dagligvarubutik på högst 2000 m²-vy i området. Bestämmelsen om utökad byggrätt för affärslokaler har preciserats sålunda att beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggrätten som får användas för affärslokaler som överensstämmer med



det huvudsakliga användningsändamålet. I kvarter 52105 har en beteckning för öppet dike lagts till vid kvarterets östra gräns.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 6.6.2023 § 20

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002461 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas och 52 Skattmans / Vandaspåran: Andelsvägen, som daterats 6.6.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsmiljönämndens ledamot Janne Hartikainen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ledamoten Pekka Virkamäki understödde förslaget.

Ordföranden konstaterade att det getts ett återremitteringsförslag som fått understöd, och man måste rösta om förslaget. Ordförande föreslog följande omröstningsförfarande. De som understöder en fortsatt behandling av ärendet röstar ja, medan de som understöder återremittering för ny beredning röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen gavs 13 ja-röster (Ahokas, Eklund, Erkkilä, Haverinen, Iivarinen, Jääskeläinen, Kostilainen, Forsberg, Mutanen, Hakala, Tamminen, Åstrand, Aura) och tre nej-röster (Hartikainen, Karhu, Virkamäki). Ordföranden konstaterade att återremitteringsförslaget blivit förkastat. Behandlingen av ärendet fortsatte.

Beslut:

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes:

Det antecknades att ledamöterna Janne Hartikainen, Pekka Virkamäki och Suvi Karhu lämnade följande avvikande åsikt i ärendet:

”I 63 § i markanvändnings- och bygglagen föreskrivs följande: när en plan utarbetas ska ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

Det beskrivna förfarandet för växelverkan och mötena gäller ett dokument som går under namnet Spårvägens dispositionsplan, vilket inte är den plan som nämns i markanvändnings- och bygglagen. I dokumentet har den plan som det nu är fråga om inte fastställts tillräckligt noggrant för att invånarna och andra rättsinnehavare hade kunnat ta ställning till eller påverka beredningen av planen på det sätt som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen. Planen har blivit anhängig i felaktig ordning.”



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 002461 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas och 52 Skattmans / Vandaspåran: Andelsvägen, som daterats 6.6.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 21.8.2023 § 25

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002461 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas och 52 Skattmans / Vandaspåran: Andelsvägen, som daterats 6.6.2023.

Behandling:

Under behandlingen av ärendet föreslog ledamoten Janne Hartikainen understödd av ledamoten Juha Järä att ärendet remitteras för ny beredning. Ledamoten Minna Räsänen understödde en fortsatt behandling av ärendet.

Fullmäktiges I vice ordförande konstaterade att det lagts fram ett understött remitteringsförslag som inte är enhälligt, och därför tvingas man rösta om saken.

Fullmäktiges I vice ordförande lämnade följande omröstningsförslag som godkändes: de som understöder fortsatt behandling av ärendet röstar JA, medan de som understöder att ärendet remitteras till beredningen röstar NEJ.

Vid omröstningen gavs totalt 67 röster, varav 53 var ja-röster, 12 nej-röster och 2 röstade blankt. Fullmäktiges I vice ordförande konstaterade att behandlingen av ärendet fortsätter.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att sannfinländarnas fullmäktigegrupp lämnade följande avvikande åsikt i ärendet:

”Enligt 63 § i markanvändnings- och bygglagen ska när en plan utarbetas ett med avseende på planens syfte och betydelse nödvändigt program för deltagande och växelverkan samt för bedömning av planens konsekvenser utarbetas i ett tillräckligt tidigt stadium. När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

Det beskrivna förfarandet för växelverkan och mötena gäller ett dokument som går under namnet Spårvägens dispositionsplan, vilket inte är den plan som nämns i markanvändnings- och bygglagen. I det har den plan som det nu är fråga om inte fastställts tillräckligt noggrant för att invånarna och andra



rättsinnehavare hade kunnat ta ställning till eller påverka beredningen av den på det sätt som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen. Planen har blivit anhängig i felaktig ordning.”

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 6.6.2023
- Detaljplaneändringens beskrivning 6.6.2023
- Utlåtanden och svar 6.6.2023
- Omröstningsrapport FGE 21.8.2023 § 25

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn 050 302 8975,

Anna Sarikaya, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9028

fr.o.m. 19.6.2023 detaljplanearkitekt Tea Taponen, tfn 040 483 9054

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