



Detaljplan 251400, 25 Kvarnbacka/Veckals läsförhör

VD/9339/10.02.04.00/2020

SP/V-PR/AKH/VIK/JT/KW

Genom detaljplanen Veckals läsförhör möjliggörs en effektiv, funktionellt mångsidig utvidgning österut av Veckals arbetsplatsområde, vilken stöder sig starkt på kollektivtrafiken, i enlighet med den gällande generalplanen. Den totala byggrätt som detaljplanen tillåter är cirka 34 876 m²-vy, varav andelen för byggande av verksamhetslokaler (KTY) är 30 685 m²-vy och andelen för industribyggande utan miljöstörning (TY) är 4191 m²-vy.

Detaljplanen gäller kvarteren 25093, 25094, 25095 och 25099 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 25, Kvarnbacka.

Tomtindelningen är riktgivande i detaljplanen och gäller kvarteren 25093, 25094, 25095 ja 25099 i stadsdel 25, Kvarnbacka.

Området ligger i Kvarnbacka, norr om Ring III, cirka 400 meter öster om Ringbanans station Veckal. Planeringsområdet avgränsas i väster av Oxlänken och en företagstomt utmed den. I norr gränsar området till Oxhagsvägen och de icke detaljplanerade områdena norr om den. I öster och söder avgränsas området av Tavastehusleden samt en gång- och cykelled som ligger i kanten av Ring III. Områdets areal är cirka 6,2 hektar.

Sökande

Vanda stad

Markägoförhållanden

Planläggningsområdet ägs av Vanda stad.

Beredning

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

Området har i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 anvisats som ett mångsidigt arbetsplatsområde (TP) och en zon för hållbar tillväxt. Området ska förverkligas gröneffektivt. Vid förverkligandet ska särskild uppmärksamhet fästas vid att stadsrummet blir trivsamt och att det finns möjligheter till gång- och cykeltrafik. Området utgör flygbullerzon L1 (LDEN över 60 dB). Nya bostäder får inte byggas och andra funktioner som är känsliga för buller får inte placeras i området. Reparationsbyggande och ersättande av en bostadsbyggnad som förstörts är tillåtet. Området är också delvis en landningszon för flygplan, där buller måste beaktas vid byggandet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 35 dB.

Detaljplanen

Genom detaljplanen utvidgas Veckals nuvarande arbetsplatsområde som delvis ännu är under uppbyggnad österut mot Tavastehusleden. Genom planen ändras före detta Vantaankosken koulus område och de fastigheter som inte planlagts mellan Oxlänken och Storeksvägen till ett arbetsplatsområde som är mångsidigt och effektivt till sina funktioner. Planen består av fyra kvarter som



anvisats för arbetsplatsbyggande (KTY, TY). Utöver kvartersområdena omfattar planen närrekreations- (VL), park- (VP) och gatuområden. Planläggningsområdet ägs i sin helhet av Vanda stad.

Största delen av de kvartersområden som möjliggör byggande (81 %) anvisas för byggande av verksamhetslokaler (KTY-kvarteren 25093-25095). De resterande kvartersområdena (19%) anvisas för byggande av industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY-kvarteret 25099). Våningstalet för byggandet varierar mellan III-VI. Byggrätten har anvisats med exploateringsstal för varje kvarter. Byggandets effektivitet varierar från $e=0.5$ till $e=1.0$. I detaljplanen har anvisats en byggnadsvolym på sammanlagt 34 876 m²-vy. De byggnadsarealer som anvisats för kvartersområdena är rymliga och placeringen av byggandet styrs i planen endast med pilbeteckningar, genom vilka den gräns av byggnadsområdet som byggnaden ska byggas fast i anges. Detaljplanen innehåller flera planbestämmelser som påverkar karaktären och kvaliteten på den stadsbild som skapas i området. Utöver detta förutsätter planen att det produceras förnybar energi och att en del av byggnadernas tak byggs som växttak.

Detaljplanen gör det möjligt att genomföra byggande som fokuserar antingen på produktions- eller kontorslokaler, enligt behoven hos de aktörer som etablerar sig i området. I KTY-kvartersområdena tillåter planen också att 20% av byggrätten i byggnadernas markplansvåning används för affärs-, utställnings- och samlingslokaler. Inom TY-kvartersområdet gör planen det möjligt att använda 25% av byggrätten till kontorslokaler och 25% till butikslokaler och andra därmed jämförbara lokaler som hänförs till det huvudsakliga användningsändamålet.

När det gäller gatunätet ansluter sig området till den bebyggda miljön via Oxhagsvägen, Oxlänken samt Ring III:s och Tavastehusledens underfarter. Planområdets gatunät består av två tomtgator som slutar (Läsförhörsvägen och Läsförhörsgården) och en gata som är anvisad för gång- och cykeltrafik (Kolonistigen). De gatuområden som anvisats för biltrafik är dimensionerade för tung trafik och i deras ena kant har reserverats en gång- och cykelled. Vid genomförandet av gatorna utnyttjas de körleder som redan finns i området. I samband med översiktsplaneringen av gatorna har man undersökt möjligheterna att bevara det befintliga trädbeståndet i gatuområdena. De träd som ska bevaras har markerats på plankartan. Trädbeståndet i området bevaras också i de grönområden som anvisats i planen (Läsförhörsparken samt Georg och Anna Collins park) för vilka det också har anvisats friluftsleder för att stödja områdets gång- och cykelrutter. Till Georg och Anna Collins park har också anvisats en områdesreservering för hantering av dagvatten som bildas i området. Enligt de preliminära park- och vattentjänstplanerna genomförs två separata dagvattensänkor i parken, till vilka det är möjligt att leda vatten också från kvartersområdena.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 16.12.2020.

I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sju åsikter inlämnades före 31.1.2021. I åsikterna motsatte man sig inte planläggningen av området, däremot framfördes mål och önskemål i anslutning till planeringen av området. I åsikterna lyftes det fram att de kraftlednings- och vattentjänstledningar som finns i området och i dess närhet ska beaktas. Åsikterna har beaktats i planläggningsarbetet och för svaren har det redogjorts i den handling med en sammanfattning av åsikterna som ingår som bilaga i detaljplanebeskrivningen, som finns tillgänglig på planens webbsida

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/vehkalan-tyopaikka-alue-laajenee-kinkereiden-alueelle>



Planarbetet presenterades 22.4.2021 vid ett möte för allmänheten i Kivistö, som ordnades virtuellt på grund av coronarestriktionerna. Planmaterialet fanns också till påseende på Kivistö bibliotek 27.10.2021 under ett öppet hus-evenemang som ordnades av stadsplaneringen. I och med att planområdets avgränsning ändrades uppdaterades programmet för deltagande och bedömning 30.3.2022 och publicerades på planens webbplats. Det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning lades inte fram på nytt, eftersom planen utvidgades till ett område där detaljplanen redan var anhängig (Veckal arbetsplatsområden 2, plan nr 25100). Det nya programmet för deltagande och bedömning och övriga planmaterialet som uppdaterades 30.3.2022 presenterades på Kivistö bibliotek 31.3.2022 under det öppet hus-evenemang som ordnades av stadsplaneringen och på byfesten i Kivistö 17.9.2022.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planlägningsarbetet gäller mark som i sin helhet ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatskvarter (4.).

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 21.3.2023 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 251400, 25 Kvarnbacka/Veckals läsförhör som daterats 21.3.2023, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.4.2023 § 20

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring 251400, 25 Kvarnbacka/Veckals läsförhör som daterats 21.3.2023, läggs fram 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 tomtindelning hölls framlagt 3.5–1.6.2023 med stöd av MBF 27§. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.4.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tretton utlåtanden begärdes och sex inlämnades. Utlåtandena med svar medföljer som bilaga.

Utförda justeringar

De termer som används i planbestämmelserna har förtydligats. I planbestämmelsen för TY-kvartersområdet har termen "butikslokaler" ersatts med termen "affärslokaler".

Till de planbestämmelser som gäller hela planområdet har följande bestämmelser som styr minskningen av klimatpåverkan och koldioxidsnåla konstruktionslösningar lagts till:

- Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.
- I byggnader med betongstomme ska delvis koldioxidsnål betong användas. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en kalkylator för koldioxidsnålhet (BY-vähähiilisyysskuri) eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Skrivfelet "1 bp / 50 m²-vy" i parkeringsnormen när det gäller bilplatser för kontorslokaler i de svenskspråkiga planbestämmelserna för hela planområdet har korrigerats enligt följande: "1 bp / 60 m²-vy".

De ovan nämnda justeringarna och korrigeringsarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Den text som beskriver situationen i fråga om landskapsplanen under punkten "2.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset" (Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet) i detaljplanebeskrivningen har ändrats nedan: Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft 13.3.2023, och i och med den gäller Helsingforsregionens etapplandskapsplan i Vandaområdet.

Det stycke som behandlar översiktsplanen för Veckal har strukits ur planbeskrivningen.

Avsnittet "4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta" (Konsekvenser med tanke på klimatförändringen) har kompletterats i fråga om konsekvensbedömningen.

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något markanvändningsavtal.

Deltagare i beredningen av planen

Planen har gjorts upp inom staden.

Stadsmiljönämnden 24.10.2023 § 16

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 detaljplan 251400, 25 Kvarnbacka/Veckals läsförhör, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 13.11.2023 § 22

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan 251400, 25 Kvarnbacka/Veckals läsförhör, som daterats 24.10.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 11.12.2023 § 17

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan 251400, 25 Kvarnbacka/Veckals läsförhör, som daterats 24.10.2023.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 24.10.2023
- Detaljplanebeskrivning 24.10.2023
- Utlåtanden och svar 24.10.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Annakaisa Haanpää, tf. områdesarkitekt, tfn 043 826 8456,
Veli-Pekka Ristimäki, detaljplanearkitekt, tfn 043 825 0515
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))