



Detaljplaneändring nr 002030 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko

KA/1620/10.02.04.01/2008
J-VN/JKU/TKA/TKU/ESN/HY-L/LL/JB/KW

I planen anvisas utvidgningar av vägområde enligt vägplanen för Ring III. Samtidigt läggs för affärstomterna till bestämmelser om stora detaljhandelsenheter, varvid nuvarande affärer får utvidgas enligt lagändringen, på det sätt som avses i den gällande detaljplanen.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 14209 och 14213, delar av kvarteren 14204 och 14208 samt gatu-, rekreations-, special- och trafikområden i stadsdel 14, Varistorna samt kvarteren 26104, 26105, 26113, 26115, 26116, 26277 och 26278, delar av kvarteren 26114 och 26121 samt gatu-, rekreations-, och trafikområden i stadsdel 26, Petikko.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 26104, 26105, 26113, 26115 och 26116, en del av kvarteret 26114 samt gatu- och rekreationsområden **i den detaljplan som upphävs.**

Tomtindelningen gäller kvarteret 26277 och en del av kvarteret 26121 i stadsdelen Petikko, 61.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteren 14209, 14213, delar av kvarteren 14204 och 14208 i stadsdelen Varistorna, 14, samt kvarteren 26104, 26105, 26113, en del av kvarteret 26114 i stadsdelen Petikko, 26.

Området ligger vid Ring III:s avsnitt mellan Skrapbergsvägen och Vichtisvägen. Planändringsområdet omfattar ett område för allmän väg (Ring III), de tomter som gränsar till Ring III samt andra områden i stadsdelarna Varistorna och Petikko.

Den som ansöker om detaljplanen
Vanda stads företagsservice.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Finnmap Infra Oy medverkat som konsult för Vanda stad och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM) vid beredningen av planförslaget. Tidigare har Strafica Ab (år 2004) och Sito Ab (år 2008) varit konsulter för Vanda stad (kuntek).

Ansökningar som bifogats till planen
Boknäs Kiinteistöt Oy, nr 001889
Isku Oy (numera Varisto Invest Oy), nr 001856
Kaakelikaaren Paikotus Oy
Vanda Energi Ab

Övriga planändringar som det ansökts om
I stadsdelen Petikko har ansökts om detaljplaneändringar för omgivningen kring Kakelsvängen i kvarter 26114 år 2000. Tilläggsutredningar har år 2002 begärts av dem som ansökt om ändring, men inga tilläggsutredningar har lämnats in.
I början av januari 2012 har ett brev skickats till sökandena, där det meddelas att planändringarna upphävs, om ändringarna inte förnyas/de begärda tilläggsutredningarna inte lämnas in senast 17.2.2012. Det inkom inga svar, varför ansökningarna har lagts till arkivet.

Generalplanen
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet (Ring III) ett område för vägtrafik (L). Petikko och Varistorna är på tomterna utmed Ring III ett område för kommersiell service (KM), område för närrekreation (VL) och område för samhällsteknisk försörjning (ET).
I generalplanen har presenterats en alternativ ny anslutning för Ring III/en förbindelsegata mellan stadsdelarna Varistorna och Petikko. I generalplanen ligger anslutningen mellan Skrapbergsvägens planskilda korsning och Ring III:s nuvarande anslutningar.

Hur situationen förändras



Tomterna i Varistorna och Petikko blir mindre utmed Ring III vid de ställen, där områdesreserveringen för Ring III utvidgas. Byggrätten påverkas inte av att tomterna blir mindre. Områdesreserveringen för Mårtensbyvägen utvidgas också, men effekten av detta är ganska liten. På tomterna förnyas planbestämmelserna i enlighet med nuvarande praxis.

Orsaken till att detaljplanen ändras

Planändringsprojektet anknyter till NTM-centralens i Nyland projekt: Förbättring av stamväg 50 (Ring III) på avsnittet Gammelgård–Vandaforsen.

Att bygga Ring III till en stadsmotorväg med 3+3-körfiler kräver att områdesreserveringen för Ring III utvidgas och att korsningarna förbättras. Petikkos/Varistornas anslutningar till Ring III sådana som de är i dag, uppfyller inte de krav som ställs på en stadsmotorväg.

Vägplanen (NTM-centralen i Nyland)

Vägplanen och -utredningen färdigställdes i maj 2011.

Planens framläggande kungjordes 31.10.2011 och den hölls 14.11.2011–14.12.2011 offentligt framlagd enligt 27 § i landsvägslagen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har begärt Vanda stads utlåtande om vägplanen. Vanda stads utlåtande har behandlats i Vanda stadsplaneringsnämnd 12.3.2012.

Detaljplaneändringen

Planändringsförslaget har utarbetats i enlighet med utredningsplanen för Ring III.

Områdesreserveringen för Ring III har breddats på avsnittet mellan Vichtisvägen och Skrapbergsvägen. Utvidgningen av områdesreserveringen gäller kvartersområden, gatu-, special- och rekreatiomsområden. Ring III och dess anslutningsställen (Petikkovägen/Ritomtevägen) har angetts som landsvägsområde (LT).

Alla tomter i stadsdelarna Petikko och Varistorna som påverkas av utvidgningen av områdesreserveringen för Ring III har lagts till detaljplanearbetet.

Tomterna utmed Ring III minskar med allt från någon meter till över tio meter var till följd av utvidgningen av områdesreserveringen för Ring III, men tomternas byggrätt minskar inte. De största förändringarna av tomterna sker där Petikkovägen ansluter till Ring III. Tomterna i Varistorna minskar inte lika mycket i storlek som i Petikko, eftersom det i den gällande planen finns en smal park och ett specialområde i kanten av Ring III mot kvarteren.

I anslutning till projektet att utvidga områdesreserveringen för Ring III, utvidgas också gatuområdesreserveringen för Mårtensbyvägen i Varistorna.

Planbestämmelserna på tomterna har förnyats men planernas substans har man strävat efter att ska stämma överens med den gällande planen.

De strukturella ändringar som gäller den ikraftvarande detaljplanen räknas upp under punkt 5.1 (Kaavan rakenne) i beskrivningen av detaljplaneändringen.

Ändringarna på tomterna räknas upp separat under punkt 5.3.1 (Korttelialueet) i beskrivningen av detaljplaneändringen.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Den nya tomtindelningen och ändringarna av tomtindelningen godkänns i samband med godkännandet av detaljplaneändringen. De nya numren på tomterna räknas upp i planbeskrivningen.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 17.11.2004 (§ 12) att Vanda stad inte tar ut några kostnader för tomtindelningen och registreringen i tomtregistret av markägarna i de fall, där ändringen av tomtindelningen beror på områdesreserveringarna. Den statliga närings-, trafik- och miljöcentralen löser in de tilläggsområden som behövs för Ring III medan Vanda stad löser in de tilläggsområden som behövs för Mårtensbyvägen.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Det första programmet för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § utarbetades år 2008. På grund av de ändrade planerna gjordes programmet för deltagande och bedömning på nytt 16.11.2010.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fjorton åsikter lämnades in.

Myndigheternas samråd



Det har inte varit nödvändigt att hålla samråd mellan myndigheter (MRL 66 §), eftersom planeringen av stamväg 50 (Ring III) på NTM:s initiativ har skett i samarbete med olika myndigheter.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 23.4.2012 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 23.4.2012, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) ändringskostnaderna betalas av sökandena Boknäs Kiinteistöt Oy, Varisto Invest Oy, Kaakelikaaren Paikotus Oy och Vanda Energi Ab, och avgiftsklassen fastställs enligt följande: Boknäs Kiinteistöt Oy avgiftsklass 2 (4 000 €), Varisto Invest Oy avgiftsklass 2 (4 000 €), Kaakelikaaren Paikotus Oy avgiftsklass 1A (2 000 €) och Vanda Energi Ab avgiftsklass 2 (4 000 €), sammanlagt 14 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 7.5.2012 § 31

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 23.4.2012, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) ändringskostnaderna betalas av sökandena Boknäs Kiinteistöt Oy, Varisto Invest Oy, Kaakelikaaren Paikotus Oy och Vanda Energi Ab, och avgiftsklassen fastställs enligt följande: Boknäs Kiinteistöt Oy avgiftsklass 2 (4 000 €), Varisto Invest Oy avgiftsklass 2 (4 000 €), Kaakelikaaren Paikotus Oy avgiftsklass 1A (2 000 €) och Vanda Energi Ab avgiftsklass 2 (4 000 €), sammanlagt 14 000 €.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 21.5.2012 § 19

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 23.4.2012, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) ändringskostnaderna betalas av sökandena Boknäs Kiinteistöt Oy, Varisto Invest Oy, Kaakelikaaren Paikotus Oy och Vanda Energi Ab, och avgiftsklassen fastställs enligt följande: Boknäs Kiinteistöt Oy avgiftsklass 2 (4 000 €), Varisto Invest Oy avgiftsklass 2 (4 000 €), Kaakelikaaren Paikotus Oy avgiftsklass 1A (2 000 €) och Vanda Energi Ab avgiftsklass 2 (4 000 €), sammanlagt 14 000 €.

Behandling:

Det antecknades att områdesarkitekt Timo Kallaluoto redogjorde för ärendet i början av sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning



Förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen hölls framlaga 13.6–21.8.2012 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar. Justeringar har gjorts till följd av anmärkningarna.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 21.5.2012 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Åtta utlåtanden begärdes och fem stycken inlämnades. (Elisa Abp, Fingrid Oyj, Gasum Ab, Museiverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM), Vanda Energi Ab och Helsingforsregionens trafik (HRT), Helsingforsregionens miljötjänster (HRM). En sammanställning av utlåtandena och svaren medföljer som bilaga.

Justeringar har gjorts till följd av utlåtandena.

Lagändring

En ändring av markanvändnings- och bygglagen, som hänför sig till den särskilda styrningen av var en detaljhandelsenhet ska förläggas (319/2011) trädde i kraft 15.4.2011. De särskilda bestämmelser i markanvändnings- och bygglagen som gäller detaljhandelsenheter har förenhetligats till att gälla alla branscher inom detaljhandeln. Detta innebär att den planeringsskyldighet som gäller stora detaljhandelsenheter utsträcks till att också omfatta affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Om detaljplanen ligger i generalplanens område för centrumfunktioner behöver de nya anvisningarna inte följas. Petikko och Varistorna ligger inte i området för centrumfunktioner, varför följande justeringar har gjorts med anledning av ändringen av markanvändnings- och bygglagen:

I de kvartersområden som har planbeteckningarna K (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader) och KL (kvartersområde för affärsbyggnader) har beteckningen för användningsändamål ändrats till beteckningen KM (kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras). Med stor detaljhandelsenhet avses en enhet som är över 2 000 m²-vy.

På de tomter som försetts med T-beteckning (kvartersområde för industri- och lagerbyggnader), där affärsbyggrätten överskrider 2 000 m²-vy, har beteckningen "km 0000" lagts till.

(km 0000 = byggnadsyta, på vilken det får placeras en stor detaljhandelsenhet. Siffran anger i kvadratmeter den maximala storleken på en detaljhandelsenhet som ingår i den byggrätt som anvisats för tomten.

De justeringar som det redogörs för ovan är väsentliga, varför det behövs en ny framläggning.

Utöver detta har det gjorts andra tekniska justeringar och tillägg i plankartan.

– För den gång- och cykelförbindelse (y) som går över gatan eller trafikområdet mellan Varistorna och Petikko har namnet Tegelpojksstigen lagts till (Tiilipojanpolku) och överfartens dragning på kartan har ändrats så att den stämmer överens med den byggda övergångsbron. Vid ovan nämnda övergångsbro har en smärre justering gjorts i avgränsningen av planändringsområdet.

– Den del som hört till tomt nr 2 i kvarteret 26114 och utelämnats från den plankarta som hållits framlagd, ansluts till planändringsområdet. (Tomtens areal och byggrätt hade betecknats korrekt.)

– I kvarteret 14204 finns en områdesreservering för ett öppet dike. Samma beteckning har lagts till för det öppna diket i EV-området med namnet Kiveliökanten (fortsättningen på diket).

Ansökningarna om detaljplaneändring nr 001554, 001555, 001556 och 001672, Petikko

För kvarteren 26114 och 26116 (Kakelsvängen 1, 4a, 4b, 6) har det ansökts om sammanslagning av tomter och om en partiell ändring av Kakelsvängens gatuområde till kvartersområde.

Ansökningarna har beaktats, så att gränserna mellan byggnadsytorna avlägsnats, vilket gör det möjligt att bygga ihop tomterna och att fritt flytta parkeringen inom LPA-kvarteret 26116.

De utförda ändringarna inverkar inte på byggrätten.

Gatuområdet kan dock inte anslutas till kvartersområdet på det sätt som man ansökt om, eftersom det förekommer en hel del kommunalteknik av olika slag i gatan.

Dessutom har markägaren till den mellersta tomten (Kakelsvängen 4b) bytts.

Eftersom planändringen inte kan genomföras på det sätt som man ansökt om uppbärs ingen planändringsavgift för den.

Stadsplaneringsnämnden 9.9.2013 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att



- a) utlåtandena och anmärkningarna ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, samt de övriga justeringar som det redogörs för ovan,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 9.9.2013, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- c) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 16.9.2013 § 40

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena och anmärkningarna svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, samt de övriga justeringar som det redogörs för ovan,
- b) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 9.9.2013, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- c) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 16.10–14.11.2013 med stöd av MBF 27 och 32 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 16.9.2013 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och tre stycken lämnades in. (Fingrid Oyj, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM) och Vanda Energi Ab). En sammanställning av utlåtandena och svaren medföljer som bilaga. Inga justeringar har gjorts till följd av utlåtandena.

Teknisk justering

I den östra delen av planläggningsområdet vid Ring III har det gjorts en teknisk justering i områdesavgränsningen, där avgränsningen i den ifrågavarande planändringen har anpassats så att den stämmer överens med den plan som gäller öster om planläggningsområdet.

Justeringen är liten, varför planändringen inte behöver läggas fram på nytt.

Stadsplaneringsnämnden 20.1.2014 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan och att den tekniska justering som det redogörs för ovan utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 9.9.2013 och justerats 20.1.2014, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut: Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 27.1.2014 § 35

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra den tekniska justering som det redogörs för ovan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 9.9.2013 och justerats 20.1.2014, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 3.3.2014 § 19

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002030 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, Varistorna och Petikko, som daterats 9.9.2013 och justerats 20.1.2014, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärсанvisning

Bilagor

- Beskrivning av detaljplaneändring nr 002030/9.9.2013, justerad 20.1.2014, del 1
- Beskrivning av detaljplaneändring nr 002030/9.9.2013, justerad 20.1.2014, del 2
- Svar på utlåtandena till detaljplaneändring nr 002030, 20.1.2014
- Svar på utlåtandena 9.9.2013
- Svar på anmärkningarna 9.9.2013
- Petikko-Varisto-Vantaankoski Liikenne- ja ympäristöselvitys, WSP Finland Oy 2013

Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 09 8392 2675, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

detaljplanerare Teuvo Kuparinen, tfn 09 8392 2673, fornamn.efternamn@vantaa.fi