



Detaljplaneändring 002242 samt underjordisk detaljplan 403200ma samt tomtindelning och ändring av tomtindelning, 40 Övitsböle/kvarter 40102

VD/2264/10.02.04.01/2014
LM-H/TLA/TKA/TKU/SRU/JB/KW

Planändringen gäller kvarter 40102 medan den underjordiska detaljplanen gäller en råvattentunnel. I den gällande detaljplanen är området kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY). I planändringen ändras beteckningen för kvarterets användningsändamål till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), i vilket det får byggas sådana industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa samt kontors och affärsbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter. Byggrätten blir cirka 18 600 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 40102 samt gatu- och rekreationsområde i stadsdel 40, Övitsböle. Ändringen gäller kvarters- och gatuområde i den detaljplan som upphävs.

Den underjordiska detaljplanen gäller en råvattentunnel.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 40102.

Området ligger i området mellan Stubbackavägen och Ring III. Planändringsområdet avgränsas av Stubbackavägen, Bergpassvägen, Pilvägen och Villebrådsgränden.

Den som ansöker om planändring

Vanda stads företagsservice har i sin ansökan daterad 6.3.2014 föreslagit detaljplaneändring.

Markägare

Området ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har inga andra deltagit i arbetet med att bereda planförslaget.

Generalplan

Vanda stadsfullmäktige godkände Vandas generalplan 17.12.2007.

Planläggningsområdet är ett område för industriverksamhet med betydande miljökonsekvenser (TT). TT-området reserveras för sådana produktions-, logistik-, lager- och depåfunktioner som på grund av de miljöolägenheter som verksamheten orsakar inte kan placeras i andra arbetsplatsområden.

Hur situationen förändras

Planändringsområdet (kvarter 40102) byggs något effektivare.

Gatuområdesreserveringen för Bergpassvägen avlägsnas till större delen, eftersom Bergpassvägen inte anses behövas som gata på avsnittet mellan Pilvägen och Villebrådsgränden. Merparten av gatuområdesreserveringen för Bergpassvägen har anvisats som närrekreationsområde (VL). En del av områdesreserveringen för Bergpassvägen kvarstår som gata till den del som är närmast Pilvägen. VL-området har betecknats som en områdesdel reserverad för allmän gång- och cykeltrafik, vilket innebär att förbindelsen mellan Slunggränden och Pilvägen kvarstår.

Varför utarbetas detaljplanen

Den nu gällande detaljplanen lämpar sig inte för det byggnadsprojekt som planlagts för området och detaljplanen för området motsvarar inte längre markanvändningsmålet för området.

Lagakraftvunnen detaljplan

På planändringsområdet gäller detaljplanen Stubbacka 2D (nr 401200), som fastställdes 7.10.1996. I den gällande detaljplanen är ändringsområdet ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY). I kvartersområdet är exploateringsstalet huvudsakligen $e = 0,50$. I den östra delen av kvartersområdet är exploateringsstalet $e = 0,30$.

Detaljplaneändringen

Merparten av områdesreserveringen för Bergpassvägen har anvisats som närrekreationsområde (VL). Namnet på VL-området föreslås bli Pilspetsparken – Nuolenkärjenpuisto.



VL-området har betecknats som områdesdel reserverad för allmän gång- och cykeltrafik, på vilken körning till tomten är tillåtet (pp/t). En del av Bergpassvägen kvarstår som gata till den del som är närmast Pilvägen. Denna gata som är en cirka 70 meter behövs som körförbindelse i de västra delarna av kvarteren 40100 och 40102. Gatan föreslås heta Pilspetsgränden – Nuolenkärjenkuja.

Beteckningen för användningsändamål har för kvarteret 40102 förnyats till beteckningen KTY (kvartersområde för verksamhetslokaler). I området får byggas sådana industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa samt kontors- och affärsbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter. Exploateringsstalet är $e = 0.5$ i hela kvarteret och våningstalet III och IV. Affärslokaler tillåts i en del av kvarteret, 10 % (kl). Kvarteret 40102 har en areal på omkring 3,7 ha, varvid byggrätten blir cirka 18 600 m²-vy.

Den underjordiska detaljplanen.

På plankartan har i den östra delen av kvarteret 40102 lagts till följande beteckning: Skyddsområde för råvattentunnel (rvt).

Päijännetunneln går öster om planändringsområdet på cirka 200 meters avstånd från "rvt"-gränsen.

Tomtindelningen

På planändringsområdet finns en tomt, nr 3 (40-102-3). Tomtindelningen trädde i kraft 19.9.1989.

I planläggningsarbetet ingår förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelning för kvarteret 40102. Tomtindelningen godkänns i samband med att detaljplaneändringen godkänns.

I kvarteret 40102 har bildats två nya tomter, vilka har numren 1 och 2.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Intressenterna har getts möjlighet att uttrycka sin åsikt.

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 21.7.2014.

I Vanda stads invånartidning har 9.8.2014 meddelats om planändringens anhängiggörande.

Intressenterna skulle lämna in sina åsikter senast 10.9.2014.

Sju åsikter lämnades in.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget avtal.

Stadsplaneringsnämnden 19.1.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002242 samt förslaget till underjordisk detaljplan 403200ma samt tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/kvarter 40102, som daterats 19.1.2015 läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 25.2–26.3.2015 med stöd av MBF 27 §.

Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Utlåtande (1 st.) begärdes av Huvudstadsregionens Vatten Ab senast 13.3.2015. Ingen åsikt lämnades in.

Tekniska justeringar

Under planförslagets framläggningstid har följande tekniska justeringar som framkommit gjorts på plankartan och i bestämmelserna.

– Pilspetsparken hade på plankartan angetts med beteckningen (VP), då den korrekta beteckningen är (VL) (närrekreationsområde). Beteckningen i fråga (VL) var korrekt under punkten planbeteckningar på plankartan och i redogörelsen.



– Vid punkten bestämmelser på plankartan hade beteckningen "Trädrad som ska bevaras/planteras" felaktigt kommit in. Plankartan innehåller ingen dylik beteckning.

– I kvarteret 40102 hade bildats två nya tomter, vilka hade numren 1 och 2 på planförslagskartan. De korrekta numren är 4 och 5.

Justeringarna är små och inverkar inte på någons fördel, vilket innebär att planändringen inte behöver läggas fram på nytt.

Stadsplaneringsnämnden 18.5.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) de justeringar som föreslås ovan utförs och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002242 samt förslaget till underjordisk detaljplan 403200ma samt förslaget till tomtindelning och förslaget ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/kvarter 40102, som daterats 18.5.2015 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 25.5.2015 § 45

Tf. biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra de justeringar som föreslås ovan och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002242 samt förslaget till underjordisk detaljplan 403200ma samt förslaget till tomtindelning och förslaget ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/kvarter 40102, som daterats 18.5.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 15.6.2015 § 21

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002242 samt förslaget till underjordisk detaljplan 403200ma samt förslaget till tomtindelning och förslaget ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/kvarter 40102, som daterats 18.5.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 18.5.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besväransvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 8392 2675, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi