



Detaljplaneändring 002252 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 68 Björkhagen/Björkparksvägen

VD/7243/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/NIS/SRU/JB/KW

En tidigare plan för industriell bebyggelse ändras så att den lämpar sig för byggande av verksamhetslokaler i Björkhagen. Björkparken i hörnet av Björkhagsvägen och Björkparksvägen ändras till en del av kvarteret. Planläggningsarbetet gäller till största delen mark som ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatstomter (6 st.).

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 68104 samt gatuområde, i stadsdel 68, Björkhagen. Ändringen gäller kvarter 68104 samt gatu- och rekreationsområde i stadsdel 68, Björkhagen, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 68104 i stadsdel 68, Björkhagen.

Området är beläget öster om Tusbyleden i stadsdelen Björkhagen. Området avgränsas av Björkparksvägen, Björkhagsvägen och Björklundsvägen. Området ligger direkt sydost om flygplatsens startbana, inom flygbullerområdet.

Den som ansöker om detaljplanen

Planändring har ansökts av Vanda stad och Heikkinen Yhtiöt Oy.

Markägare

Vanda stad är den största markägaren i kvarteret.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Matti Happonen medverkat som konsult för Heikkinen Yhtiöt Oy vid beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplan

Enligt den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Området reserveras för icke-miljöstörande produktions- och lagerutrymmen. På området kan även kontorslokaler tillåtas. Området utgör zonerna m1 (>60 dB) och m2 (>55 dB) i flygbullerområdet.

Detaljplaneändringen

Kvarterets användningsändamål ändras från kvartersområdet för industribyggnader (TY-3) till kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY). I området får byggas icke-miljöstörande produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa. Av den använda byggrätten tillåts högst 10% vara affärslokaler och högst 250 m²-vy per tomt. Våningstalet stiger från II till III. Exploateringstalet, e = 0,6 kvarstår oförändrat.

Utrymmena kan byggas som större enheter än de som tillåtits tidigare. Ett litet parkområde i det södra hörnet av kvarteret ändras till en del av kvarteret.

Genom planbestämmelserna ser man till byggnadernas arkitektoniska kvalitet och att dagvattnet i kvartersområdet beaktas.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 1.10.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats KV 22.9.2014). Planläggningsarbetet gäller till största delen mark som ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatstomter (6 st.).



Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Heikkinen Yhtiöt Oy och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 3 fastställs, av vilken Heikkinen Yhtiöt Oy:s andel är hälften (8 000/2 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 4 705 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 17.8.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Heikkinen Yhtiöt Oy betalar hälften av ändringskostnaderna (4 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 4 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 16.9–15.10.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 17.8.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes ett utlåtande och ett utlåtande lämnades in. I Vanda stadsmuseums utlåtande hade man ingenting att anmärka om.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har tekniska justeringar gjorts på detaljplanekartan och i bestämmelserna. Stadsdelens namn och nummer har lagts på plankartan till och en beteckning som betyder öppet dike har ersatts med beteckningen för dagvattenrutt. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 30.10.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 16.11.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 29

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 16.11.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 16.11.2015.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 16.11.2015

Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185
Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 8392 8044
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi