



Detaljplan och detaljplaneändring 661000 samt tomtindelning, 66 Haxböle/Brunaberget 2

VD/7754/10.02.04.00/2017

SP/KK-I/JKÖ/VIK/EK/SE/AP

På Brunaberget i Haxböle detaljplaneras ett rekreationsområde och kvartersområden för industri-, lager och kontorsbyggnader sammanlagt 60 500 m²-vy. Gränserna för parken Haxbölehornet samt Gamla Borgåvägens och Vitbäcksvägens gatuområden ändras.

Detaljplanen gäller kvarter 66206 och en del av kvarteret 66207, samt gatu-, rekreations- och specialområden i stadsdel 66, Haxböle.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 66207 samt gatu-, rekreations- och specialområden, i stadsdel 66 Haxböle.

I den detaljplan som upphävs gäller ändringen gatu- och rekreationsområden, i stadsdel 66 Haxböle.

Tomtindelningen gäller kvarteren 66206 och 66207, i stadsdel 66 Haxböle.

Området ligger i Dickursby storområde i stadsdelen Haxböle i Vitbäckens grundvattenområde på Brunaberget på adressen Gamla Borgåvägen 250–252 och i dess omgivning.

Området gränsar i väster till Kervo ådal och Hanaböle bylandskap. Området gränsar i norr till Brunabergets rekreationsområde och arbetsplatskvarteret 66205, i öster till Gamla Borgåvägen och arbetsplatskvarteren längs med den, i söder till Vitbäcksvägens obebyggda gatuområdesreservering och arbetsplatskvarteren i Haxvägens norra del.

Sökande

Spoki Oy (och den privata markägaren till fastigheten 92–402–1–153 genom den till planen bifogade ansökan med samma innehåll).

Markägande

Området ägs av privata markägare (sökande) och Vanda stad.

Beredning

Staden har utarbetat en detaljplan. Utöver stadens egna sakkunniga har Jatke Oy, Arkkitehtiruutu Oy, AFRY Finland Oy, Ramboll Finland Ab, A-Insinöorit Oy och Maanala Oy deltagit som konsulter för sökandena/markägarna i beredningen av planens referensplaner och utredningar.

Ansökningar som bifogats till planen

VD/7828/10.02.04.00/2017 Ansökan om detaljplan, 66. Haxböle, Gamla Borgåvägen 252 hänför sig till Spoki Oy:s planansökan (detaljplan 661000)

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme (TT), ett område för produktions- och lagerverksamhet som inte orsakar betydande miljöstörningar (TY) samt ett närrekreationsområde (VL) för vilket det har anvisats en ekologisk stamförbindelse och en rekreationsområdesförbindelse.



Detaljplanen och detaljplaneändringen

Detaljplaneområdet är en del av den arbetsplatszon som stöder sig på Ring III och Lahtisleden och där det finns en efterfrågan på logistikbyggnader med betoning på produktion och lager och på mindre affärslokaler i anslutning till dem. Vandas mål är att stärka stadens livskraft genom att främja utvecklingen av näringslivet. Detaljplaneslösningen grundar sig på generalplanen, där den norra delen av området har anvisats som ett område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme och södra delen för produktions- och lagerverksamhet som inte orsakar avsevärda olägenheter för miljön. Väster och norr om dem har i generalplanen anvisats ett närrekreationsområde (VL) med en ekologisk stamförbindelse och en rekreationsområdesförbindelse. Detaljplanen får inte orsaka störningar som hindrar boendet i det framtida bostadsområdet som anvisats i generalplanen utanför detaljplaneområdet, söder och sydväst om närrekreationsområdet. Det nya byggandet får inte synas på ett sätt som har en negativ inverkan på kulturlandskapet i Kervo ådal och Hanaböle.

Brunabergets norra del detaljplaneras till ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) och dess västra och norra del till Brunabergets närrekreationsområde (VL). Brunabergets södra del anvisas som kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader (TKT) och kvartersområde för industribyggnader (TY), där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. I TKT- och TY-kvartersområdena får inte placeras verksamheter som orsakar miljöstörningar och mellan dem och på den västra sidan bildas ett skyddsgrönområde (EV) med namnet *Rusokallionreuna – Brunabergskanten*, genom vilket även dagvattnet från områdena utanför detaljplaneområdet avleds. Skyddsgrönområdet fungerar som en buffertzonen mellan de nya kvartersområdena och det bostadsområde som i generalplanen anvisats väster om dem och som eventuellt kommer att byggas i framtiden. Det buller från verksamheterna i kvartersområdena som påverkar närrekreationsområdet och den framtida bostadsområdesreserveringen begränsas genom planbestämmelser. De nya byggnadernas synlighet i kulturlandskapet i Kervo ådal och Hanaböle begränsas genom bestämmelser om maximihöjder för byggnaderna och planbestämmelser som gäller byggnadernas färgsättning, belysning och trädbeståndet o.dyl. på tomterna. Väster och norr om kvartersområdena anvisas ett riskområde för luftledning för el, där byggandet och växtlighetens höjd begränsas. Avsikten är att i framtiden bygga ut Gamla Borgåvägen till en 2+2-filig väg, vilket innebär att dess gatuområde utvidgas västerut och in i den norra delen av den detaljplanerade parken Haxbölehornet. Vitbäcksvägens detaljplanerade gatuområdesreservering görs lite smalare i den norra kanten.

Detaljplaneområdet ligger i det viktiga Vitbäckens grundvattenområde. Detaljplanen innehåller bestämmelser som skyddar grundvattnet från föroreningar genom marken. Områdets naturvärden har utretts. Enligt NTM-centralen i Nyland är den förekomst av grön sköldmossa på vilken kvartersområden kommer att byggas inte betydande och det är möjligt att tillämpa ett allmänt undantag i fråga om skyddet av arten, och det finns inget behov av att flytta arten till en annan plats. Brunabergets boplats från stenåldern och det avsnitt av den historiska vägen Stora strandvägen som ligger i området anvisas i detaljplanen med skyddsbezeichnungar och skyddsbestämmelser.

Området för detaljplanen har en areal på cirka 25,3 ha. Kvartersområdena (T, TY, TKT) är sammanlagt cirka 7,19 ha, rekreationsområdena (VL, VP) sammanlagt cirka 7,51 ha och skyddsgrönområdet (EV) sammanlagt cirka 3,19 ha. Kvartersområdenas byggrätt är sammanlagt 60 500 m²-vy, varvid områdets exploateringsstal är $e=0,24$ och kvartersområdenas genomsnittliga exploateringsstal är $e=0,5$. Affärslokalernas andel i området av hela den bebyggda våningsytan får vara sammanlagt högst en aning under 1 000 m²-vy. Lokaler för dagligvaruhandel och centruminriktade specialaffärsenheter tillåts inte. Genom detaljplanen fastställs bestämmelser i enlighet med dagens krav och mål, särskilt när det gäller



klimatneutralitet, laddningsstationer för elbilar, skydd av grundvatten, dagvattenhantering och gröneffektivitet.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 30.11.2023.

I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Nio åsikter och myndighetsställningstaganden lämnades in. Innehållet i dessa sammanfattas i planbeskrivningen (punkt 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus/Deltagande och 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 och producerar arbetsplatstomter (3 st.).

Avtal

Detaljplanen omfattar ett markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 12.8.2025 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 661000 samt förslaget till tomtindelning, 66 Haxböle/Brunaberget 2, som daterats 12.8.2025 läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökandena Spoki Oy och den privata markägaren av fastigheten 92-402-1-153 betalar ändringskostnaderna, sammanlagt 50 000 €, plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 880 €), sammanlagt 51 880 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 25.8.2025 § 7

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 661000 samt förslaget till tomtindelning, 66 Haxböle/Brunaberget 2, som daterats 12.8.2025 i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökandena Spoki Oy och den privata markägaren av fastigheten 92-402-1-153 betalar ändringskostnaderna, sammanlagt 50 000 €, plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 880 €), sammanlagt 51 880 €.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning var framlagda 10.9–9.10.2025 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2025 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och lämnades in (Vanda stadsmuseum, NTM-centralen i Nyland och Vanda Energi Ab).

Utförda justeringar

På grund av utlåtandet av NTM-centralen i Nyland har justeringar gjorts i planbestämmelserna som gäller planområdets dag- och grundvatten. På grund av Vanda stadsmuseums utlåtande har justeringar gjorts i planbestämmelserna som gäller Stora strandvägen. De intressenter som berörs av ändringen har i enlighet med MBF 32 § hörts separat om justeringen.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Avtal

Det har beslutats om avtalet i stadsstyrelsen (4.11.2025 § 14 och § 15).

Stadsmiljönämnden 19.1.2026 § 14**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 661000 samt förslaget till tomtindelning, 66 Haxböle/Brunaberget 2, som daterats 19.1.2026, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.2.2026 § 20**Stadsdirektörens förslag:**

Stadsstyrelsen beslutar föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 661000 samt förslaget till tomtindelning, 66 Haxböle/Brunaberget 2, som daterats 19.1.2026, till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 23.3.2026 § 8**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 661000 samt förslaget till tomtindelning, 66 Haxböle/Brunaberget 2, som daterats 19.1.2026.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplan 19.1.2026
- Detaljplanebeskrivning 19.1.2026
- Utlåtanden och svar 19.1.2026

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information: Kerttu Kurki-Issakainen, områdesarkitekt, tfn 050 302 9334,
Jukka Köykkä, planeplanerare, tfn 050 302 9283
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)