



Detaljplaneändring 002605 och ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7 och 9 - Behandling för godkännande av förslaget

VD/5286/10.02.04.00/2024

SP/JOR/VMÄ/VIK/SE/KW

På adressen Bergpassvägen 7 och 9 planläggs ett område som kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader. Syftet är att förenhetliga tomternas planbeteckningar och att förena tomterna till en fungerande helhet. Den byggrättsliga våningsytan ökar med 320 m² -vy och den tillåtna höjden ändras från II till III.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 40105 i stadsdel 40 Övitsböle.

Ändringen gäller tomterna 7 och 10 i kvarter 40105 i stadsdel 40, Övitsböle, i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller tomterna 7 och 10 i kvarteret 40105 i stadsdel 40 Övitsböle.

Området ligger i västra delen av Aviapolis storområde, i stadsdelen Övitsböle söder om Ring III, i korsningen av Bergpassvägen och Slunggränden, på adressen Bergpassvägen 7 och 9.

Sökande

Maarakennusliike Lehtonen Oy, ansökan har anlänt 5.7.2024

Markägande

Maarakennusliike Lehtonen Oy

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto M.A.T. medverkat som konsult vid beredningen av planen.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.01.2021 har området anvisats som ett område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme (TT).

Detaljplaneändring

Genom detaljplaneändringen ändras detaljplanen för en del av kvarteret 40105 i stadsdelen Övitsböle. Områdets användningsändamål förenhetligas genomgående till ett kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader (TKT) för att området ska kunna utvecklas som en helhet. I samband med planändringen sammanslås tomterna 7 och 10 till tomt 11. Det huvudsakliga användningsändamålet för tomt 7 ändras från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön (TYV) till kvartersområdet för industri-, lager- och kontorsbyggnader (TKT). Tomtexploateringstalet ändras till $e=0,50$, vilket ökar den byggrättsliga våningsytan med 320 m²-vy och största tillåtna våningstalet ändras från II till III. Områdets omfattning är totalt 5923 m² och dess byggnadsrättsliga våningsyta i fortsättningen 2962 m²-vy. Den ökade byggrätten och det tillåtna våningsantalet motsvarar områdets allmänna exploateringstal och dimension.

Planteringsområdet som omger planområdet gör det möjligt att utveckla grönstrukturen i området och att ordna dagvattenledningen i enlighet med stadens mål. Grunden för dimensioneringen av



planteringsområdet är att uppnå målsättningstalet för gröneffektiviteten i områdena och de villkor som den framtida verksamheten ställer. Som ett resultat av klimatneutralitetsutredningen har man anvisat uppdaterade detaljplanebestämmelser, som innebär att den valda detaljpanelösningen i fråga om klimatneutralitet överensstämmer med stadens strategiska mål och stadsplaneringens mål. Genom detaljplaneändringen främjas också stadens strategiska riktlinjer för arbetsplatser. Detaljplaneändringen främjar användningen av området som en enhetlig och fungerande helhet för produktions- och lagerverksamhet.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 22.5.2025.

I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Man bad om åsikter före 30.6.2025 och det lämnades in fem. En sammanställning av åsikterna finns i bilagan till föredragningslistan.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Maarakennusliike Lehtonen Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (15 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 16 100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 19.1.2026 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002605 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 40 Övitsböle/ Bergpassvägen 7–9, som datarats 19.1.2026, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- b) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Maarakennusliike Lehtonen Oy betalar ändringskostnaderna (15 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 16 100 €,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 5.2–6.3.2026 med stöd av MBF 27§. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 26.1.2026 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes av tretton utlåtandegivare och fem utlåtanden lämnades in. I utlåtandena från



HRM, LVV, Livskraftscentralen i Nyland, Nylands förbund och Vanda Energi Ab/Vanda Energi Elnät Ab framkom inget som inte redan beaktats i planen.

Justeringar i planbeskrivningen

En hänvisning till Vanda Energi Ab/Vanda Energi Elnät Ab:s utlåtande har lagts till i detaljplaneförslaget beskrivning. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 14.4.2026 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de justeringar som föreslås,
- b) föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002605 och ändringen av tomtindelningen, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7 och 9, som daterats 19.1.2026 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 27.4.2026 § 16

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002605 och ändringen av tomtindelningen, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7 och 9, som daterats 19.01.2026 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.5.2026

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002605 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Bergpassvägen 7 och 9, som daterats 19.01.2026.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 19.1.2026
- Detaljplaneändringens beskrivning uppdaterad 19.1.2026, justerad 14.4.2026
- Utlåtanden och svar 14.4.2026

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besväransvisning

Närmare information: Johanna Rajala, områdesarkitekt, tfn +358 50 302 8975,



Vanda

Ville Mäkelä, detaljplaneingenjör, tfn +358 40 355 3067
([forname.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:forname.efternamn[at]vantaa.fi))