



## Detaljplaneändring 002552 och ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Trädgårdsvägen 47 och – Behandling för godkännande av förslaget

VD/6172/10.02.04.00/2023

SP/KK-I/THU/VIK/SE/KW

På Jehovas vittnens mark på adressen Trädgårdsvägen 47 planläggs lokaler och boende som stöder samfundets verksamhet. Byggrätten är sammanlagt 25 350 m<sup>2</sup>-vy, varav verksamhetslokalen är 15 800 m<sup>2</sup>-vy och boendet 9 550 m<sup>2</sup>-vy. Byggnadernas våningstal varierar från tre till fem. Största delen av bilplatserna är belägna i en parkeringsanläggning. Byggnaderna anpassas till den sluttande terrängen och det värdefulla trädbeståndet bevaras. I områdets norra del planläggs en remsa som närreklamationsområde (VL) och en friluftsled från Trädgårdsvägen till Dickursby centralpark. Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) har en areal på 3,40 ha och kvartersexploateringsstalet  $e = 0,75$ . Hela planområdets areal uppgår till 3,66 ha och den exploateringsstalet är  $e=0,69$ .

**Detaljplaneändringen** gäller en del av kvarteret 68115 och ett rekreativområde i stadsdel 68, Björkhagen.

Ändringen gäller en del av kvarteret 68114 i den detaljplan som upphävs.

**Ändringen av tomtindelningen** gäller en del av kvarteret 68115.

**Området ligger** i Björkhagen, i utkanten av Dickursby centralpark. Området gränsar i väster till Trädgårdsvägen, i öster till Dickursby centralpark, i norr till tomten för Jehovas vittnens rikets sal och i söder till tomten för Puutarhatien päiväkoti som är under uppbyggnad. Avståndet till Dickursby station är cirka 2,5 kilometer och till hållplatsen för den kommande Vandaspåran på Dickursbyvägen cirka en kilometer.

### Sökande

Jehovas vittnen.

### Markägande

Planändringsområdet ägs av Jehovas vittnen. Staden har för avsikt att inlösa den del som ska planläggas som VL-område.

### Beredning

Utöver stadens sakkunniga har arkitektbyrå Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy deltagit i beredningen av planen som markägarens konsult.

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

### Generalplanen

I den generalplan med som rättsverkningar godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett område för produktions- och lagerverksamhet och ett område för samhällsteknisk försörjning. Hela planområdet ligger inom flygbullerzon 3. I den södra delen av området har angetts en rekreativområdesförbindelse i östvästlig riktning.

### Detaljplaneändring



Planändringsområdet ligger i stadsdelen Björkhagen och placerar sig i stadsstrukturen i utkanten av Dickursby centralpark, i gränzonen mellan småhusområdet och arbetsplatsbyggandet. Området ägs av det religiösa samfundet Jehovas vittnen, vars mål är att utvidga verksamheten väster om Trädgårdsvägen till adressen Trädgårdsvägen 47. På området planläggs lokaler och boende som stöder samfundets verksamhet.

Genom detaljplaneändringen främjas stadens strategiska riktlinjer om arbetsplatser, mångsidigt boende samt beaktande av naturen och miljön. Den obebyggda gamla KTY-tomten byggs med fokus på arbetsplatser och därtill får man boende i anslutning till den med beaktande av naturvärdena.

Söder om planändringsområdet finns ett område som har planlagts som kvartersområde för byggnader för offentlig närservice och där daghemmet Puutarhatien päiväkoti håller på att byggas. De västra och norra grannbyggnaderna Jehovas vittnens avdelningskontor i Finland och Rikets sal är byggnadsarvsobjekt som värderats av stadsmuseet. I Dickursby centralpark öster om planområdet går en friluftsled i nordsydlig riktning, bakom vilken stadens depå och snöupplag ligger. Området är detaljplanerat som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), men har förblivit obebyggt. Kvarteret är i sitt nuvarande skick trädbevuxen sluttande terräng och skogbevuxen åker. I områdets östra del finns ett öppet dike som fungerar som dagvattenled.

Vid planändringen bildas en remsa för ett närrekreationsområde (VL) i områdets norra del och en friluftsled från Trädgårdsvägen till Dickursby centralpark. I övrigt ändras planändringsområdet till ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL). Kontorsbyggnaden placeras i kvarterets norra del för att komplettera den högklassiga helhet som byggnadsarvsobjekten bildar. Bostadshuset trappas av i den sluttande terrängen och bildar en halvöppen innergård i kvarterets södra del. Största delen av bilplatserna är koncentrerade till en parkeringsanläggning som ligger i kvarterets östra del och skyddar bostäderna mot buller från snöupplaget. Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett diskret sätt och arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Byggandets våningstal och täthet minskar från norr mot söder. Kontorsbyggnadens våningsantal är fem. Byggnadens sockel i ett plan kan byggas större än den övriga byggnaden. Parkeringsanläggningen har fyra våningar och våningstalet för bostadsbyggnaderna varierar från fem till tre. Planen uppfyller generalplanens mål om ett arbetsplatsområde genom att bevara planområdet som ett kvartersområde, för vilket det förutsätts att fokus ligger på verksamhetslokaler: Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 % av det genomförda byggandet i varje etapp.

Kravet på gröneffektivitet är 0,9. Planteringar och gårdskonstruktioner ska passa in i områdets särdrag. Längs kvarterets utkanter har anvisats en zon med varierande bredd, där det värdefulla trädbeståndet bevaras och vid behov förnyas. Vid kvarterets östra kant bevaras den områdesdel som reserverats för den underjordiska ledningen och dagvattenleden.

Som huvudfasadmaterial för verksamhetslokalen och bostadsbyggnaderna kan användas trä eller rödtegel. Materialen ansluter nybyggnationen till det omgivande byggnadsbeståndet. Fasadtegel och stommen i byggnaderna med betongstomme bör vara koldioxidsnåla.

Kvartersområdet för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) omfattar 3,40 hektar. Byggrätten är sammanlagt 25 350 m<sup>2</sup>-vy, varav verksamhetslokalen är 15 800 m<sup>2</sup>-vy och boendet 9 550 m<sup>2</sup>-vy. Kvartersexploateringstal  $e = 0,75$ . Parkområdets areal uppgår till 0,26 ha. Hela planområdets areal uppgår till 3,66 ha och exploateringstalet  $e = 0,69$ . Jämfört med den gällande detaljplanen minskar byggrätten för arbetsplatsbyggande med 2 516 m<sup>2</sup>-vy men den sammanlagda byggrätten ökar med 7 034 m<sup>2</sup>-vy.



## Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 06.11.2024.

I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 10 åsikter.

Åsikterna har beaktats i detaljplanearbetet och de mål som lyfts fram i dem har samordnats med målen för detaljplaneringen bland annat enligt följande: Byggnadernas våningsantal och skala är som minst i tomtens södra del närmast småhusområdet. De nya bostadsbyggnaderna är placerade i kvartersområdets södra del och verksamhetslokalen som en fortsättning på arbetsplatsområdet. För bostadsbyggnaderna har det fastställts sadeltak. Trä eller murat tegel ska användas som fasadmateriäl i kontors- och bostadsbyggnaderna. Parkeringsanläggningens fasader ska anpassas till skalan, färgsättningen och materialen hos de intilliggande bostadshusen. Mot parken ska parkeringsanläggningen utgöra en högklassig och lugn bakgrund för växtligheten. I planlösningen krävs mer bevarad vegetation och nyplantering än i den gällande detaljplanen, och byggnadsområdet är inte lika omfattande som tidigare. Mellan småhusen och planändringsområdet finns ett nytt daghem som håller på att byggas. Det är möjligt att placera en gång- och cykelförbindelse mellan Trädgårdsvägen och centralparken i kvarterets norra del, eftersom det kommer en annan gång- och cykelled i östvästlig riktning söder om planområdet mellan småhustomterna och det kommande daghemmet. Byggnadsarvsobjekten placeras utanför planområdet, men planen förutsätter att den nya kontorsbyggnaden på ett naturligt sätt kompletterar den högklassiga helhet som dessa byggnader bildar. En ledningsgränd är markerad på plankartan. I kontorsbyggnaden har anvisats en områdesreservering för en transformatorstation.

Detaljplanearkitekten var anträffbar på planeringsområdet 13.11.2024.

## Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

## Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

**Ändringskostnaderna betalas** av sökanden Jehovas vittnen och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 4 (42 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 43 100 €, fastställs.

## Stadsmiljönämnden 9.12.2025

### Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002552 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Trädgårdsvägen 47, som daterats 9.12.2025, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Jehovas vittnen betalar ändringskostnaderna (42 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 43 100 €.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsstyrelsen 12.1.2026 § 14****Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002552 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Trädgårdsvägen 47, som daterats 9.12.2025, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Jehovas vittnen betalar ändringskostnaderna (42 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 43 100 €.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Framläggning**

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 28.1–26.2.2026 med stöd av MBF 27§. Under denna tid inlämnades en anmärkning.

**Planutlåtanden**

Stadsstyrelsen beslutade 12.1.2026 berätta detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 10 utlåtanden och 4 lämnades in. Utlåtande gavs av HRM, Vanda Energi Ab, Vanda Energi Elnät Ab, Tillstånds- och tillsynsverket samt Vanda stadsmuseum.

**Utförda justeringar**

På grund av utlåtandena har plankartans bestämmelse om bullernivån på bostadsbyggnaderna balkonger preciserats och under punkten Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (3.4.1) har det lagts till en motiveringstext om planlösningens förhållande till generalplanen. Utöver detta har följande justeringar gjorts i planmaterialet: På plankartan har rekreationsområdets (VL) namn lagts till. Till planbeskrivningen har punkt 4.6 Nimistö lagts till. Under punkten Rakennettu ympäristö (2.1.3) (byggd miljö) i planbeskrivningen har det lagts till information om uppdateringen av miljöbullerutredningen och under punkten Asemakaavan tavoitteet (3.3) information om stadens nya strategi. Planbeskrivningen har kompletterats i fråga om planprocessens fasen och deltagandet och växelverkan (3.2.2).

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

**Avtal**

Stadsstyrelsen 23.2.2026 § 23

**Stadsmiljönämnden 14.4.2026 § 14**

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att

- a) ge svar på anmärkningarna och utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de justeringar som föreslås, samt meddela om detta beslut och ge kommunens motiverade ställningstagande i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning till dem som lämnat in en anmärkning och meddelat sin adress,
- b) föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002552 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Trädgårdsvägen 47, som daterats 14.4.2026 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsstyrelsen 27.4.2026 § 18****Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002552 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Trädgårdsvägen 47, som daterats 14.4.2026 till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

---

**Stadsfullmäktige 25.5.2026****Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002552 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Trädgårdsvägen 47, som daterats 14.4.2026.

**Bilagor:**

- Förslag till detaljplaneändring 14.4.2026
- Detaljplaneändringens beskrivning 14.4.2026
- Anmärkningar och svar 14.4.2026
- Utlåtanden och svar 14.4.2026

**Annat material i anslutning till ärendet:**

- Uppdatering av rapporten om miljöbuller 22.8.2024  
(<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330968-1409585-002552%20Meluselvityksen%20p%C3%A4ivitys%2022.8.2024.pdf> )

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information: Kerttu Kurki-Issakainen, områdesarkitekt, tfn 050 302 9334  
Tuuli Huhtala, detaljplaneplanerare, tfn 040 197 7963



# Vanda

---

(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)