



Detaljplan och detaljplaneändring 721400 och tomtindelning, 72 Asola / Anslutning till Elmo och affärslokaler till Pulsvägen

VD/1696/10.02.04.00/2022

TeA/TLA/MJA/MHA/VIK/EJ/EA

Genom detaljplanen och detaljplaneändringen anvisas ett nytt gatuområde (Elmogränden) mellan Asolaleden och kvartersområdet för bilplatser (LPA) i Elmo idrottspark genom att ändra en del av Haxbergsskogens rekreatiomsområde (VL) till gatuområde. Utöver detta anvisas genom detaljplanen ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) norr om Pulsvägen, för vilket detaljplanen möjliggör en affärsbyggnad med 2 500 m²-vy i högst två våningar. I planbestämmelserna fästs uppmärksamhet vid till exempel kvaliteten med avseende på stadsbilden, gröneffektiviteten, dagvattenhanteringen samt gång- och cykelförbindelsernas säkerhet.

Detaljplanen

Kvarter 72218, i stadsdel 72, Asola.

Detaljplaneändringen

En del av Asolaledens gatuområde och små delar av parkområdena i stadsdel 72 Asola.

Tomtindelningen

Kvarter 72218, i stadsdel 72, Asola.

Detaljplanen som består av två delar ligger i Asola, väster om stambanan, ca 400 m nordväst om Räckhals station. I söder gränsar området till Pulsvägen, i väster till Elmovägen och Elmo idrottspark och i öster till Haxbergshagens park.

Den som ansöker om detaljplan

Vanda stad samt Vanda och Helsingfors kyrkliga samfälligheter ansöker om detaljplanen.

Markägare

Vanda stad och Vanda och Helsingfors kyrkliga samfälligheter i fråga om Elmos anslutning och Vanda och Helsingfors kyrkliga samfälligheter i fråga om affärslokalstomten.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens interna arbete. Markägarens representant har deltagit i planberedningen för det blivande KL-kvarterets del.

Ansökningar som bifogats till planen

Den av markägaren inlämnade planläggningsansökan gällande en dagligvarubutik (30.11.2021) och Vanda stads planansökan (22.12.2021) har båda först registrerats med planläggningsnummer 002509, men efter att planen blivit anhängig 9.2.2022 har den fått det nya numret 721400. I planläggningsprogrammet för år 2022 har planen ännu presenterats med numret och namnet "002509 – Anslutning till Elmo och affärslokaler till Pulsvägen.

Landskapsplanen



I landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) är området kärnzon för huvudstadsregionen. Planprojektet överensstämmer med den gällande landskapsplan.

Generalplanen

I den gällande detaljplanen (Fge 2007) har området för detaljplaneändringen vid Elmos anslutning huvudsakligen anvisats som område för service (P1), gatuområde och till en liten del som lågt och tätt bostadsområde (A2) och närrekreationsområde (VL). Området genomkorsas av en riktgivande friluftsled och en kraftledning på 100 kV och i öster och nordost finns ett område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo). Området som detaljplaneras som kvarter för affärslokaler är i generalplanen lågt och tätt bostadsområde (A2) som har en beteckning för sekundärcentrum för centrumfunktioner. Planprojektet överensstämmer med den gällande generalplanen.

Den nya generalplanen 2020 godkändes i fullmäktige 25.1.2021, men har ännu inte trätt i kraft. Planområdet ligger i en zon för hållbar tillväxt där boendet stöder sig på kollektivtrafikens stamlinjenätverk. Området för detaljplaneändringen för Elmos anslutning har betecknats som område för service och förvaltning (P) samt till en liten del som bostadsområde (A) och närrekreationsområde (VL). Området genomkorsas av en kraftledning. Området som detaljplaneras som kvarter för affärslokaler har betecknats som bostadsområde (A). Planprojektet överensstämmer med generalplanen 2020.

Detaljplanen och detaljplaneändringen

Genom detaljplaneändringen anvisas ett nytt gatuområde (Elmogränden) mellan Asolaleden och kvartersområdet för bilplatser (LPA) i Elmo idrottspark genom att en del av Haxbergsskogens rekreationsområde (VL) ändras till gatuområde. Genom ändringen blir det möjligt att ansluta från Asolaleden till Elmo idrottspark. Dessutom ändras små delar av Haxbergshagens park (VL) till gatuområde. Detaljplaneändringen bygger på preliminära gatuplaner. Genom planändringen möjliggörs förverkligandet av gatu- och parkplaner.

Genom detaljplanen möjliggörs en affärsbyggnad på 2 500 kvadratmeter våningsyta med högst två våningar i kvartersområdet för affärsbyggnader (KL). Affärsbyggnadens parkering har anvisats till kvarterets västra kant och köranslutningen från Elmovägen. I planen förutsätts 1 bp /60 m²-vy bilplatser (affärslokaler och kontor). I planen ges bestämmelser om bland annat kvaliteten med avseende på stadsbilden, trivseln i gatumiljön, skyddandet av den intilliggande Libersticksbäckens park och Libersticksbäcken under byggandet samt gång- och cykelförbindelsernas säkerhet och funktion, gröneffektiviteten och hanteringen av dagvatten i kvartersområdet. Den växtlighet som planteras på tomten ska stödja grönförbindelsens biologiska mångfald utmed Libersticksbäcken och den kvalitativa hanteringen av dagvattnet på tomten.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § har publicerats 9.2.2022.

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. Totalt inlämnades 11 st. åsikter. Följande teman lyftes fram i åsikterna:

- säkerhet och smidig trafik i Elmos anslutning
- affärsbyggnadens bilplatser



– säkerheten beträffande gång- och cykelförbindelserna till detaljhandelsbutikens tomt

Åsikterna har beaktats i planarbetet. Planändringen presenterades under ett invånarmöte om Elmo som ordnades på distans 6.9.2022.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planarbetet gäller mark som ägs av Vanda stad och privata markägare.

Avtal

Detaljplanen omfattar ett markanvändningsavtal.

Kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen betalas av sökandena Vanda och Helsingfors kyrkliga samfälligheter och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en tilläggsavgift för uppgörandet av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 11 100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 15.11.2022 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och ändring av detaljplanen 721400 samt förslaget till tomtindelning, 72 Asola / Anslutning till Elmo och affärslokaler till Pulsvägen, som daterats 15.11.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökandena Vanda och Helsingfors kyrkliga samfälligheter betalar kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen (10 000 €), plus en tilläggsavgift för uppgörandet av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 11 100 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens vice ordförande Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäv för den tid ärendet behandlades och beslutades och ersättaren Maiju Atzmon intog hennes plats vid sammanträdet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att socialdemokraternas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet som understöddes av vänsterförbundets och sannfinländarnas grupper: "Vi ber om en tilläggsutredning av rondellalternativet för det fortsatta detaljplanearbetet."

Stadsstyrelsen 28.11.2022 § 24

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att



- a) förslaget till detaljplan och ändring av detaljplanen 721400 samt förslaget till tomtindelning, 72 Asola / Anslutning till Elmo och affärslokaler till Pulsvägen, som daterats 15.11.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökandena Vanda och Helsingfors kyrkliga samfälligheter betalar kostnaderna för utarbetandet av detaljplanen (10 000 €), plus en tilläggsavgift för uppgörandet av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 11 100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls framlagt 14.12.2022–19.1.2023 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 7 utlåtanden och 7 lämnades in. Utlåtandet av NTM-centralen i Nyland, Fingrids två utlåtanden (utlåtande och utlåtande om korsande ledningar), Carunas, HRT:s Vanda Energis och HRM:s utlåtanden har beaktats i planarbetet och svar på dem har utarbetats.

Caruna framförde att de inte har något elnät i planområdet.

NTM-centralen i Nyland sade i sitt utlåtande att planbestämmelsen KL ska preciseras så att det i planbestämmelsen konstateras att en dagligvarubutik tillåts i kvartersområdet. Dessutom bad NTM att planbeskrivningen kompletteras med slutsatser om köpkraft och influensområde och att det görs en konsekvensbedömning av dagligvarubutikens konkurrenssituation.

HRM konstaterade i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningarna och avloppen som betjänar området har byggts färdigt och de nya byggnaderna kan anslutas till den allmänna vattenförsörjningen på de intilliggande gatorna.

HRT konstaterade i sitt utlåtande att man stöder byggandet av nya hållplatser, eftersom de möjliggör goda förbindelser och en kort övergång till Elmo idrottspark. HRT deltar gärna i den mer detaljerade planeringen av hållplatser.

Fingrid skrev redan i detta skede ett utlåtande om korsande ledningar eftersom detaljplaneändringen gäller ett mycket litet område och kraftledningen begränsar den planerade verksamheten i området. I utlåtandet har man gett anvisningar om hur anslutningen kan byggas i området.

Fingrid begär i sitt utlåtande att riskzonens läge justeras så att den motsvarar helst hela kraftledningsområdet eller åtminstone byggnadsbegränsningsområdet. Dessutom konstaterar Fingrid att märkningen "riskzon" inte lämpar sig som beteckning för skyddsområden för stamnätets konventionella kraftledningar. Fingrid påpekar också att det som nämns i det föregående utlåtandet om de begränsningar som kraftledningarna ställer ska beaktas i den närmare planeringen och byggandet



samt i användningen av området, och att ett separat utlåtande om korsande ledningar ska begäras av Fingrid om byggande i kraftledningsområdet eller i dess närhet och om frågor som behandlats ovan. Fingrid ber att information skickas om hur detaljplanearbetet fortskrider.

Vanda Energi Ab och Vanda Energi Elnät Ab säger att om ändringar som görs i närheten av ledningar på 110 kV ska utlåtanden om korsande ledningar på förhand begäras av ledningarnas ägare. I kvartersområdet för affärsbyggnader på Pulsvägen ska man beakta och bevara en utrymmesreservering för en transformatorstation i affärsutrymmets gårdsområde. Transformatorstationen behövs för det kommande affärsutrymmet. Vanda Energi Elnät Ab vill att placeringen av jordkablar ska beaktas i detaljplaneförslaget och Vanda Energi Ab vill att fjärrvärmerörens, pumpstationernas och kontrollskåpets läge beaktas i förslaget till detaljplaneändring.

Utförda justeringar

Efter framläggandet har man i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring preciserat bestämmelsen om kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) (dagligvarubutik) och ändrat beteckningen för riskzon (v) till beteckning för kraftledningsområde (z) och justerat dess läge samt gjort mindre tekniska justeringar. Beskrivningens text har kompletterats och justerats särskilt i fråga om bedömningen av kommersiella konsekvenser och bedömningen av rondellalternativet och jämförelsen av anslutningsalternativ. På plankartan har en riktgivande byggnadsyta lagts till för en transformatorstation. De ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget är inte väsentliga, så det är inte nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt.

Generalplanen

Generalplanen som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 trädde i kraft 11.1.2023.

Stadsmiljönämnden 18.4.2023 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 721400 samt förslaget till tomtindelning, 72 Asola / Anslutning till Elmo och affärslokaler till Pulsvägen, som daterats 18.4.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Behandling:

Det antecknades att stadsmiljönämndens vice ordförande Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdet på grund av samfundsjäva för den tid ärendet behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplanen undertecknades 28.4.2023.

Stadsstyrelsen 8.5.2023 § 28

**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplan och detaljplaneändring 721400 samt förslaget till tomtindelning, 72 Asola / Anslutning till Elmo och affärslokaler till Pulsvägen, som daterats 18.4.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.6.2023 § 21**Stadsstyrelsens förslag:**

Fullmäktige beslutar att

- a) godkänna detaljplanen och förslaget till detaljplaneändring 721400 samt förslaget till tomtindelning, 72 Asola / Anslutning till Elmo och affärslokaler till Pulsvägen, som daterats 18.4.2023, och att
- b) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplan och förslag till detaljplaneändring 18.4.2023
- Detaljplanen och detaljplaneändringens beskrivning 18.4.2023
- Utlåtanden och svar 18.4.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Mari Jaakonaho, områdesarkitekt, tfn 050 302 9411

Milja Halmkrona, detaljplanerare tfn 040 536 9606

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi