



Detaljplaneändring 002590 och tomtindelning, 96 Östra Haxböle/Broängsgränden 1b

VD/1457/10.02.04.00/2024

SP/ MHA/ASA/VIK/MT/KW

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en förvarsenhet för Migrationsverket Migri i området. Den nya byggnaden har fyra våningar och omfattar cirka 6 500 m²-vy, vilket möjliggör 60–90 kundplatser samt 40–60 arbetsplatser. I planen anges skyddsbeteckningar för det kala berget i området och skogsdungen i anslutning det, den kulturhistoriskt betydelsefulla stenmuren samt för träd värdefulla med avseende på stadsbilden. Till planen hör ett avtal om markaffärer, i samband med vilket man också avtalar om frivillig ekologisk kompensation.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 96103 i stadsdel 96 Östra Haxböle. Ändringen gäller ett parkområde i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 96103.

Området ligger i Håkansböle storområde i stadsdelen Östra Haxböle. Området är beläget i området mellan Lahtisleden och Lahtisvägen, en ledarhundskola och Furumo tyska soldatbegravningsplats. Söder om planområdet ligger Vanda fängelse, med Brokärrs småhusbebyggelse på den södra sidan. Östra Haxböle småhusområde ligger öster om Lahtisvägen.

Sökande

Senatfastigheter ansöker om planändringen.

Markägande

Planläggningsområdet är i stadens ägo.

Beredning

Planen har utarbetats av staden. Referensplaneringskonsult var One Architects som konsult för Senatfastigheter.

Ansökningar som bifogats till planen

Senatfastigheter har i ett brev daterat 12.9.2023 begärt att Vanda stad reserverar delar av stadens fastigheter 92-420-9-38 och 92-420-10-60, på adressen Broängsgränden 1b, för Senatfastigheter för planeringen av lokaler för Migrationsverket Migris förvarsenhet och ändringen av detaljplanen fram till slutet av år 2025. Stadsrumsnämnden har vid sitt sammanträde 25.10.2023 beslutat bevilja Senatfastigheter en planeringsreservering för ett cirka 1,9 hektar stort område på adressen Broängsgränden 1b.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett område för service och förvaltning (P). På västra sidan av planändringsområdet ligger Lahtisledens trafikområde (L), i norr finns en rekreatiomsområdesförbindelse i öst-västlig riktning samt ett område för produktions- och lagerverksamhet (TY), i öster ligger Lahtisvägen och Spinnrockshulets rekreatiomsområde. Området för service och förvaltning (P) fortsätter söder om området för detaljplaneändringen. Planprojektet överensstämmer med den gällande generalplanen.



Detaljplaneändring

Genom detaljplanen ändras det nu obebyggda och skogbevuxna område som har planlagts som en park till ett kvartersområde för offentliga byggnader (Y). Planen möjliggör byggande av sammanlagt cirka 6 500 m²-vy i fyra våningar ovan jord och en våning under jord. I de underjordiska utrymmena får det placeras tekniska utrymmen och serviceutrymmen, skyddsrum, förbindelsegångar, parkeringsplatser och platser för avlämnings- och hämtningstrafik. I utomhusområdena har anvisats en områdesdel som är avsedd för motions- och rekreationsbruk. Utomhusområdena omges av en högst 6 meter hög mur. På Broängsgrändens sida anvisas en byggnadsyta för en bilförvaringsplats samt körförbindelser till de underjordiska utrymmena. De underjordiska rören och parktransformatorn längs Broängsgränden har beaktats i planen.

I planen har det utfärdats kvalitetsbestämmelser för stadsbilden som gäller nybyggande och den mur som omger utomhusområdena. Genom bestämmelserna vill man undvika att den nya byggnader ger ett låd- och fängelseliknande intryck och se till landskapsmodelleringen, särskilt i riktning mot den kulturhistoriskt betydelsefulla Furumo tyska soldatbegravningsplats och Lahtisvägen.

Planen innehåller bestämmelser om bullerskydd, resurssmarthet och användningen av förnybar energi. Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt och vid ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras. Utöver detta anvisas skyddsbeteckningar i planen för det kala berget och skogsdungen i anslutning till det kala berget i området och skogsdungen i anslutning till det, den kulturhistoriskt betydelsefulla stenmuren samt för träd värdefulla med avseende på stadsbilden. I planen anges grönytefaktor till 0,8 och bestämmelser om dagvattenbehandling har utfärdats.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 20.2.2024.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tolv åsikter lämnades in. Följande teman togs upp i åsikterna:

- Säkerheten och imageeffekten på det närbelägna småhusområdet i Östra Haxböle
- Konsekvenserna för stadsbilden
- Konsekvenserna för naturmiljön
- Konsekvenserna för det kulturhistoriskt betydelsefulla begravningsplatsområdet och dess rekreationsbruk

Åsikterna har beaktats i planarbetet.

Ett invånarmöte har hållits 15.4.2024, på plats fanns representanter för detaljplaneringen och Senatfastigheter.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet gäller mark som i sin helhet ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatstomter (1).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Sökanden har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft.



Till planen hör ett avtal om markaffärer, i samband med vilket man också avtalar om frivillig ekologisk kompensation. Projektets byggnadsskede kan börja först när NTM-centralen har gett ett positivt beslut om huruvida kompensationen ersätter försämringen (L om gottgörelse 102 § och 104 §).

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Senatfastigheter och för stadsmiljönämnden föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 11 100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 10.12.2024 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002590 samt förslaget till tomtindelning, 96 Östra Haxböle/Broängsgränden 1b, som daterats 10.12.2024, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Senatfastigheter betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 11100 €.

Behandling:

Det antecknades att stadsplaneringsdirektören gjorde följande justering av teknisk natur i sitt förslag: Beslutsförslaget korrigerades så att nämnden beslutar om framläggningen.

Beslut:

Det beslutades i enlighet med stadsplaneringsdirektörens korrigerade förslag att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002590 samt förslaget till tomtindelning, 96 Östra Haxböle/Broängsgränden 1b, som daterats 10.12.2024, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Senatfastigheter betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 11100 €.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 13.1–11.2.2025 med stöd av MBF 27§. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 10.12.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes tolv utlåtanden och fyra lämnades in.



Vanda stadsmuseum hade inget att yttra om planförslaget.

Vanda Energi Ab påminde om att det finns en parktransformator M2481 på vägområdet i nordöstra hörnet av detaljplaneändringsområdet som bör beaktas i områdets områdesreserveringar. För transformatorstationen ska anges en planbeteckning på detaljplanekartan som anger transformatorstationens byggnadsyta.

NTM-centralen i Nyland konstaterade att riktvärdena för bullernivån till stor del överskrids på det område som anvisats för motion och rekreation på planområdet. NTM-centralen påminner om att dagvatten inte ska ledas i riktning mot riksväg 4. Dessutom säger NTM-centralen att man vid den fortsatta planeringen bör beakta den tyska soldatbegravningsplatsens kulturhistoriska värden och att detaljplaneändringen inte får äventyra dem.

Nylands distrikt vid Finlands naturskyddsförbund rf. konstaterar att det i planbeskrivningen eller annat framlagt planmaterial inte framgår hur antalet naturvärdeshektar har fastställts. Naturskyddsförbundet kritiserar i sitt utlåtande den plats som valts för att genomföra ekologisk kompensation, eftersom den redan i generalplanen har anvisats som skyddsområde. Naturskyddsföreningen påpekar att det i planbeskrivningens avsnitt 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta (konsekvenser med tanke på klimatförändringen), felaktigt sägs att de kompensationsåtgärder som görs i projektet skulle ha någon betydande positiv klimatpåverkan.

Utförda justeringar

Efter framläggningen har Senatfastigheter ändrat projektets referensplan så att den motsvarar förvarsenhetens uppdaterade koncept. Ändringar i förhållande till den plan som varit framlagd har skett i byggnadsytans dimensioner, friluftsområdets areal, parkeringsområdets omfattning, de underjordiska utrymmena och murens läge.

Tekniska korrigeringar har gjorts i planen och beskrivningen, och de redan givna utlåtandena har beaktats.

Ändringarna i förhållande till den plan som var framlagd 13.1–11.2.2025:

- Byggnadsytor har ändrats
- Bestämmelserna som gäller muren har korrigerats
- Parktransformatorns områdesreservering har ändrats till ett område som reserverats för samhällsteknisk försörjning.
- Bullerbestämmelserna har preciserats så att de motsvarar den uppdaterade bullerutredningen.
- Till planen har fogats en bestämmelse om genomförande av ekologisk kompensation.

De ändringar som gjorts i planen är betydande och därför bör detaljplaneförslaget läggas fram på nytt.

Justeringar i planbeskrivningen Beskrivningen för förslaget till detaljplaneändring har justerats och texten i beskrivningen har uppdaterats på basis av de ritningstekniska justeringar som gjorts på plankartan samt de utlåtanden som fåtts. I planbeskrivningen gjordes följande korrigeringar:

- Till planbeskrivningen har det lagts till en uppdaterad referensplan med bilder
- Till planbeskrivningen har resultaten av den undersökning som gäller skadliga ämnen i marken lagts till
- I beskrivningen har det lagts till en uppdaterad buller- och dagvattenplan samt en gröneffektivitetskalkyl.



- I beskrivningen har det lagts till en redogörelse för de principer enligt vilka naturvärdeshektar beräknas.

På grund av tilläggsarbetena höjs avgiftsklassen för planarbete till klass 4 enligt de taxor som gällde 10.12.2024.

Stadsmiljönämnden 3.6.2025 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002590 samt förslaget till tomtindelning, 96 Östra Haxböle/Broängsgränden 1b, som daterats 3.6.2025, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 § och 32 §:
- c) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- d) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Senatfastigheter betalar ändringskostnaderna (20 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 21100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 18.6–18.8.2025 med stöd av MBF 27§. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 3.6.2025 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes tretton utlåtanden och tre lämnades in.

Vanda stadsmuseum hade inget att yttra om planförslaget.

Vanda Energi Ab påminde om att det finns en parktransformator M2481 på vägområdet i nordöstra hörnet av detaljplaneändringsområdet som bör beaktas i områdets områdesreserveringar.

NTM-centralen i Nyland konstaterade att riktvärdena för bullernivån till stor del överskrider på det område som anvisats för motion och rekreation på planområdet.

Utförda justeringar

Justeringar har gjorts i plankartan till följd av de utlåtanden som inkommit.

- Bestämmelsen Träd som ska skyddas har ändrats till:
De träd som ska bevaras ska skyddas *med rotsystem* under byggtiden.
- Följande bestämmelse har lagts till planen: Gårdsområdenas vistelseplatser bör placeras eller med byggnadsdelar skyddas så att riktvärdet för den genomsnittliga ljudnivån dagtid 55 dB inte överskrider.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Justeringar i planbeskrivningen

Detaljplaneändringens planbeskrivning har justerats till följd av de korrigeringar som gjorts.

- En bullerbestämmelse som gäller vistelseområden har lagts till i den del av planbeskrivningen som behandlar miljöstörningar.
- I beskrivningen har planens förminskningar korrigerats.

Stadsmiljönämnden 16.9.2025 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002590 och förslaget till tomtindelning, 96 Östra Haxböle/Broängsgränden 1b, som daterats 16.9.2025, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 6.10.2025 § 14

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002590 och förslaget till tomtindelning, 96 Östra Haxböle/Broängsgränden 1b, som daterats 16.9.2025, till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.10.2025

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002590 och förslaget till tomtindelning, 96 Östra Haxböle/Broängsgränden 1b, som daterats 16.9.2025.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 16.9.2025
- Detaljplaneändringens beskrivning 16.9.2025



– Utlåtanden och svar 16.9.2025

Till stadsmiljönämndens sammanträde 3.6.2025 har följande medföljt som bilaga:

- AINS 15-1150 – Broängsgränden – Preliminära bullerkartor 12.5.2025

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Milja Halmkrona, tf. områdesarkitekt, tfn 040 536 9606,

Anna Sarikaya, ledande detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9028

([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))