



Detaljplaneändring 002047 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 67 Rödsand / Mistelfröet

HA/3495/10.02.04.01/2008
HP/TLA/VKA/RKO/A-LVA/SRU/ET/HY-L/EA

Närrekreationsområdet (VL) och Mistelfröets gatuområde för gång- och cykeltrafik i enlighet med den gällande planen ändras till småhusområde (AP).

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 67112 och gatuområdet, i stadsdel 67, Rödsand. Ändringen gäller tomt 5 i kvarteret 67113 i den detaljplan som upphävs samt Mistelfröets och en del av Mistelstogens gatuområde samt en del av Tulpanparken.

Ändringen av tomtindelningen gäller tomt 11 i kvarteret 67112.

Området ligger i stadsdelen Rödsand och bildar en del av Tulpanparkens närrekreationsområde och omfattar det i detaljplanen angivna men ännu obbyggda Mistelfröets gatuområde och gatuområdet Mistelstigen, vilka reserverats för gång- och cykeltrafik, samt tomt 67-141-5.

Den som ansöker om detaljplan

En planändringsansökan lämnades in 14.7.2008 och 7.10.2009 av ägarna till fastigheten 421-1-498-M604, 26.2.2016 av ägarna till fastigheten 67-141-5, 8.3.2016 av ägaren till fastigheten 421-1-771 och 30.3.2017 av Vanda stad.

Markägare

Staden äger gatuområdena, annars är området privatägt.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3). I området får i första hand småhus byggas. I området kan också arbetslokaler som passar in i boendemiljön tillåtas. Området ligger i flygbullerzonen m3 ($L_{den}50-55$ dB).

Detaljplaneändringen

I planändringen ändras närrekreationsområdet (VL) och Mistelfröets gatuområde som reserverats för gång- och cykeltrafik i enlighet med den gällande planen till småhusområde (AO). En del av VL-området som hör till fastigheten 421-1-771 ändras till Mistelstogens gatuområde, som reserverats för gång- och cykeltrafik och där tomtanslutning är tillåten.

I Tulpanparken norr om Mistelstigen finns en AO-tomt på 4042 m² som planerats för byggnader med två våningar, vilken har en byggrätt på 500 m²-vy. Den blivande fastigheten ligger i kvarteret 67112.

I kvarter 67113 söder om Mistelstigen finns en tomt på 750 m² som möjliggör byggande av en byggnad med två våningar och som har en byggrätt på 180 m²-vy.

Till den nuvarande tomten 67-141-5 på Mistelgränden 12 fogas Mistelfröets gång- och cykeltrafikgata och samtidigt ändras fastigheten till tomt nr 11 i enlighet med tomtindelningen för kvarteret 67112. Tomtens användningsändamål kvarstår som kvartersområde för fristående småhus AO, med en byggrätt



på 270 m²-vy. Byggrätten växer inte bortsett från en smärre avrundning, trots att tomtens areal växer med 235 m². Anslutning till tomten sker via Mistelgränden.

En förbindelse till de båda tomterna som bildas av VL-området har ordnats från gång- och cykelgatan som fungerar som förlängning av Mistelstogens västra ände, där också tomtanslutning är tillåten.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § har utarbetats 20.8.2015 och på nytt 31.5.2016.

Det har meddelats om att planen blivit aktuell i Vantaan Sanomat i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Första gången bad man om åsikter före 18.9.2015 (MBL 62 §) och man fick in 12 stycken åsikter. Man bad om åsikter på nytt före 30.6.2016 (MBL 62 §) och man fick in 8 stycken åsikter.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, kompletterade och justerade FGE 22.9.2014).

Planlägningsarbetet riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och som medför ny bostadsvåningsyta (688 m²-vy, cirka 5 bostäder).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

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

Stadsplaneringsnämnden, 21.8.2017 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002047 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 67 Rödsand / Mistelfröet, som daterats 21.8.2017, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 1 B fastställs och det konstateras att sökandena betalar ändringskostnaderna sammanlagt (4500 euro), varav den ena ägaren till fastigheten 421-1-498-M604 (1417 euro) och den andra ägaren (83 euro) sammanlagt (1500 euro), ägaren till fastigheten 421-1-771 (1500 euro) samt ägarna till fastigheten 67-141-5 sammanlagt (1500 euro) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (775 euro). Kostnaderna för planändringen uppgår till totalt 5275 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.8.2017 § 20

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö: Styrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002047 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 67 Rödsand / Mistelfröet, som daterats 21.8.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och



- c) fastställa avgiftsklass 1 B fastställs och konstatera att sökandena betalar ändringskostnaderna sammanlagt (4 500 euro), varav den ena ägaren till fastigheten 421-1-498-M604 (1 417 euro) och den andra ägaren (83 euro) sammanlagt (1 500 euro), ägaren till fastigheten 421-1-771 (1 500 euro) samt ägarna till fastigheten 67-141-5 sammanlagt (1 500 euro) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (775 euro). Kostnaderna för planändringen uppgår till totalt 5 275 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 20.9–19.10.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden/Stadsstyrelsen beslutade berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes och två stycken lämnades in.

I sitt utlåtande påpekar NTM-centralen i Nyland att en bullerutredning som utarbetats av Akukon Oy inte har fogats till planhandlingarna.

I planeringsområdet är det en mycket stor utmaning att nå de värden som förutsätts i planbestämmelserna. Enligt bullerutredningen underskrider medelljudnivån 55 dB på dagen och medelljudnivån 50 dB på natten.

Tusbyledens och Tusbyvägens trafikmängder framgår inte av planbeskrivningen. I planmaterialet ska ledernas nuvarande och uppskattade trafikmängder presenteras och det ska göras en bedömning av hur avstånden från lederna i enlighet med HRM:s luftkvalitetszoner uppnås, för att detaljplaneområdets luftkvalitet ska kunna bedömas.

I sitt utlåtande påpekar HRM att vattenledningen DN100 och spillvattenavloppet DN250 ska förlängas längs Mistelstigen mot de tomter som bildas på en ca 25 m lång sträcka.

Idag ligger spillvattenavloppets inspektionsbrunn och vattenledningens brandpost på tomten i slutet av Mistelstigen. Det har inte angetts någon ledningsgränd till tomt 421-1-1137, men tomten har en yta för plantering.

Då en utökning av vattentjänsterna planeras är det skäl att göra en justering för en överföring av brunnen och brandposten till gatuområdet.

Utförda justeringar Efter framläggningen gjordes tekniska justeringar och tillägg i plankartan, bestämmelserna och beskrivningen.

Dessutom fogades Akukon Oy:s bullerutredning till beskrivningen som bilaga och lades ut på webbsidorna.

Följande bestämmelse har lagts till i planbestämmelserna för beaktande av luftföroreningarna:

"Nybyggnader ska förses med maskinell ventilation. Ventilationsanläggningen ska förses med tillräckligt effektiva filter."

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det ges svar på anmärkningarna och utlåtandena enligt bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002047 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 67 Rödsand / Mistelfröet, som daterats 18.12.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsplaneringsdirektören ändrade tredje stycket i förslagsdelen: Ändringen av tomtindelningen gäller tomt 11 i kvarteret 67112.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 8.1.2018 § 27

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Styrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002047 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 67 Rödsand / Mistelfröet, som daterats 18.12.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

TF. biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö ändrade tredje stycket på föredragningsstextens första sida "**Ändringen av tomtindelningen** gäller tomt 11 i kvarteret 67112" till att lyda enligt följande: "**Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen** gäller tomt 11 kvarteret 67112".

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 22.1.2018 § 14

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna det 18.12.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring 002047 och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 67 Rödsand/ Mistelfröet.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 18.12.2017
- Utlåtanden och genmälen 18.12.2017 / 002047

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning



Vanda

Närmare information:

områdesarkitekt Vesa Karisalo, tfn 040 750 7339, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

planläggningstekniker Anna-Liisa Vanhala, tfn 8392 2035, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)