



Detaljplaneändring 002390 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 50 Rosendal, Tammistovägen 2

VD/979/10.02.04.00/2018

HP/TLA/JOR/JJU/MKU/LL, HY-L/EA

Målet med planändringen är att möjliggöra byggandet av flervåningshus med 3–5 våningar i korsningen av Tammistovägen och Rosendals handelsväg på en med tanke på stadsbilden framträdande plats. För tomten föreslås en byggrätt på 4400 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 50003 samt gatuområde i stadsdel 50, Rosendal.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 50003.

Området ligger i stadsdelen Rosendal i korsningen av Tammistovägen och Rosendals handelsväg, på adressen Tammistovägen 2, tomt 9 i kvarter 50003. I väster avgränsas området av ett flervåningshus med 2–3 våningar och i söder av en affärs- och kontorsbyggnad med två våningar. I norr och i öster gränsar området till ovanstående gatuområden. Planområdets areal uppgår till omkring 0,7 ha.

Den som ansöker om detaljplan

Rakennusliike Lapti Oy.

Planarbetet har inletts med planändringsnummer 002325 (tidigare under namnet Rosendals handelsväg). Det har ingått i 2018 års arbetsprogram för Vanda stadsplanering, vilket godkänts av stadsplaneringsnämnden.

Markägare

Planändringsområdet är i privat ägo med undantag av en liten del av gatuområdet mot Rosendals handelsväg, som ansluts till tomten.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkitekter Anttila & Rusanen Ab och WSP Finland Ab deltagit i beredningen av planförslaget som konsulter.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde A3. Enligt planbestämmelsen får först och främst småhus byggas i området. I området kan också arbetslokaler som passar in i boendemiljön tillåtas.

I den nya generalplanen som för närvarande utarbetas består området av ett tätt bostadsområde A, där alla typer av hus kan byggas, och ett utvecklingsområde för gatubilden som urbaniseras, där det eventuellt byggs en spårvagnslinje. Planprojektet överensstämmer med det utkast till generalplan som man håller på att utarbeta.

Byggandet av flervåningshus enligt de mål som uppställts för planarbetet avviker från den gällande generalplanen. Syftet med justeringen av generalplanen i Rosendal och vid Rosendals handelsväg är bl.a. att modernisera och förtäta stadsstrukturen samt utveckla kollektivtrafikförbindelserna. Karaktären hos Rosendals handelsväg utvecklas så att den blir mer urban. Utöver de mål som uppställts för generalplanarbetet motiverar den förändring som redan skett i Rosendalsområdet från arbetsplatsområde till område för handel och boende ett effektivare byggande av planeringsområdet. Planläggningsarbetet har godkänts i stadsplaneringens arbetsprogram för år 2018



(stadsplaneringsnämnden 29.1.2018 § 7). I planändringsbeskrivningen har planen presenterats och beskrivits i förhållande till generalplanen som är under arbete.

Kvartersplanen har utarbetats så att den till volymgestaltningen och våningshöjderna anpassar sig till det intilliggande småhus- och radhusområdet. Det nya byggandet förbättrar områdets stadsbild jämfört med nuläget och avgränsar gaturummet vid Tammistovägen och Rosendals handelsväg. Skalan har dimensionerats efter den omgivande konstruktionen så att våningshöjderna blir lägre i riktning mot de nuvarande bostadskvarteren. Till sin arkitektur är byggnaderna moderna och fasaderna småskaliga. Byggandet i kvarteren utmed gatan ska bidra till att skapa en trivsamt gatubild.

Detaljplaneändringen

Syftet med planändringen är att möjliggöra byggande av flervåningshus. I den gällande detaljplanen är planeringsområdet kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-3). Områdets nuvarande byggrätt fastställs enligt det exploateringstal som anvisats i planen $e=0.50$, vilket motsvarar 2315 m²-vy. Med detaljplaneändringen ändras tomtens användningsändamål till kvartersområde för flervåningshus AK. Våningshöjden varierar från III till V. För tomten föreslås 4400 m²-vy i byggrätt, varav 50 m²-vy ska byggas som affärslokal mot gatan i södra hörnet av det hus som står parallellt med Rosendals handelsväg. I norra hörnet av huset får det byggas 100 m²-vy affärsutrymme utöver den byggnadsyta som föreslagits i plankartan.

Slutresultatet är ett bostadskvarter som med sin tegelbeklädnad och sitt sadeltak anpassar sig till byggnaderna i omgivningen och som stegvis växer till en höjd av 3-5 våningar. På innergården växer i likhet med den tidigare trädgårdstomten blommande träd och den täckta bilparkeringens ängstak stödjer naturvärdena i det intilliggande naturskyddsområdet i form av pollinering av ängsblommorna.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 30.9.2018.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sju st. åsikter och ställningstaganden inlämnades. Åsikterna och dessas svar presenteras i planändringsbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Lapti Oy och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 3 (10 000 €) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 €), sammanlagt 10 930 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 19.8.2019 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det 19.8.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002390 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 50 Rosendal / Tammistovägen 2, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,



- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Lapti Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 €), sammanlagt 10 930 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.8.2019 § 20

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

Stadsstyrelsen beslutar

- a) lägga fram det 19.8.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002390 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 50 Rosendal / Tammistovägen 2, i 30 dagar i enlighet med MBF 27,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Lapti Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 €), sammanlagt 10 930 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Efter inledningen har texten justerats så att den utökats med en tomtindelning:

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelning gäller kvarter 50003.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen hölls framlagt 11.9-10.10.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 26.8.2019 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 2 utlåtanden och 2 lämnades in. Under framläggandet inlämnades HRM:s och Vanda Energis utlåtanden, men de innehöll inga behov av att ändra planförslaget.

Utförda justeringar

I plankartan och i bestämmelserna har justeringar gjorts av teknisk natur och med anledning av rättstävning. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Beskrivningen av detaljplaneändringen har justerats till följd av de tekniska justeringar som gjorts i plankartan och bestämmelserna.

Stadsplaneringsnämnden 9.12.2019 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att



- b) det 9.12.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002390 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 50 Rosendal / Tammistovägen 2 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 10.12.2019.

Stadsstyrelsen 16.12.2019 § 28

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
b) det 9.12.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002390 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 50 Rosendal / Tammistovägen 2 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 27.1.2020 § 8

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 9.12.2019 daterade förslaget till detaljplaneändring 002390 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 50 Rosendal / Tammistovägen 2.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 9.12.2019
- Utlåtanden och svar 9.12.2019

Övriga handlingar som hör till planändringen är tillgängliga på stadsplaneringens webbsidor om planändringar.

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Johanna Rajala, tfn 050 3028975, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi
detaljplanerare Jonna Juusola, tfn 043 826695, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi