



Detaljplan och detaljplaneändring 741800 samt tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund del 2

VD/6834/10.02.04.00/2021

SP/MJA/MAI/VIK/JT/EA

Genom detaljplanen möjliggörs byggande av kommunalteknik så att invånarna i Rosenlundsområdet kan omfattas av vattentjänster. Genom detaljplanen anvisar man ett kvartersområde för jordbruksbyggnader, kompletterar Rosenlundsvägen med fristående småhus och anvisar Rosenlundsvägen som gatuområde. Detaljplanen möjliggör byggande av 800 m²-vy. Detaljplanen är en förlängning av detaljplanen 471600 Rosenlund (stadsfullmäktige 31.1.2022).

Detaljplanen gäller kvarteret 74612 och gatuområde i stadsdel 74, Havukoski.

Tomtindelningen gäller kvarter 74612.

Området ligger i den västra delen av Hanaböle åkerområde, på en åkerholme mellan golfcentret i Sandkulla och återvinningscentralen i Björkby, öster om stambanan.

Sökande

Detaljplanen har utarbetats på stadens initiativ eftersom den är nödvändig för att bygga gatan och kommunaltekniken i anslutning till den gällande detaljplanen 741600 Rosenlund del 1.

Markägare

Området är i privat ägo.

Beredning

Planen har utarbetats av staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett småhusdominerat bostadsområde AP och jordbruksområde MT. Dessutom gränsar planområdet till ett område som är värdefullt med tanke på landskapet.

Detaljplanen

Det gamla gårdscentrumet i områdets västra kant anvisas som kvartersområde för jordbruksbyggnader. Vid Rosenlundsvägen placeras ett nytt kvartersområde för fristående småhus och Rosenlundsvägen betecknas som gatuområde. Kvartersområdet för fristående småhus avgränsas med ett område som planteras mot åkerlandskapet. Det bestäms att det trädbestånd som omger höjden i Rosenlund ska skötas så att det bildar en obruten gränsson intill landskapsområdet.

Detaljplanen möjliggör byggande av 800 m²-vy. Av byggandet ligger 200 m²-vy inom AM-området och 600 m²-vy inom AO-området. AO-områdets exploateringsgrad är $e = 0.2$. Detaljplanen är en förlängning av detaljplanen 471600 Rosenlund (stadsfullmäktige 31.1.2022).

Deltagande och växelverkan



Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 14.4.2022 och uppdaterades 13.2.2023. I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Nio åsikter lämnades in. Åsikterna kompletterade utgångsuppgifterna och beaktades vid planeringen.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

I planen tillämpas stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018, 9 §, uppdaterad FGE 10.10.2022, 7 §).

Planen gäller privat mark och producerar byggnadsplatser för småhus (ca 5 st.).

Avtal

Detaljplanen omfattar ett markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 6.6.2023 § 19

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan 741800 och förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund del 2, som daterats 6.6.2023, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 19.6.2023 § 30

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplan 741800 och förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund del 2, som daterats 6.6.2023, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan 741800 och förslaget till tomtindelning var framlagt 28.6–28.8.2023 med stöd av MBF 27 § och fem utlåtanden begärdes om det. Inom den utsatta tiden inlämnades en anmärkning och fyra utlåtanden.

Anmärkning

En privatperson är missnöjd med utvecklingen av området och har anmärkningar om gatuplanen: området behöver ingen asfaltbelagd väg, gatubelysning eller vändplats för fordon.



Som svar föreslås att detaljplanen har utarbetats i enlighet med generalplanen. I detaljpanelösningen har man strävat efter att beakta kommande nybyggnader i enlighet med områdets miljökrav och karaktär. En planbestämmelse läggs till i gatuområdet och gatuplaneringsenheten svarar för gatuplanen.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 19.6.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fem utlåtanden begärdes och fyra inlämnades.

Närings-, trafik- och miljöcentralen föreslår att planbestämmelsen om staketets höjd granskas. Utöver detta ska målen för skyddet av det befintliga jordbrukscentrumets byggnader och miljö i beskrivas mer ingående i planbeskrivningen och bestämmelsen för grundvattenområdet ska kompletteras.

Som svar konstateras att planbestämmelsen om staketets höjd har justerats. I planbeskrivningen har man i det avsnitt som gäller den allmänna beskrivningen av området lagt till en beskrivning av byggnaderna som utarbetats i samband med Vanda stadsmuseums inventering, i vilken det konstaterats att byggnaderna i fråga har ett anspråkslöst värde som byggnadsarv. Det innehåll om grundvattenområde som nämns i utlåtandet har redan beaktats i den nuvarande bestämmelsen.

Vanda stadsmuseum föreslår att man till behandlingen av den vägsträckning som ligger i det öppna landskapet också bör bifoga en detaljplanebestämmelse, genom vilken man kan garantera att karaktären av landsbygd bevaras i området och värdena i det värdefulla landskapsområdet på landskapsnivå upprätthålls.

Som svar föreslås att en planbestämmelse läggs till i gatuområdet.

HRM föreslår att en preliminär plan för vattentjänsterna ska bifogas till planbeskrivningen.

Som svar konstateras att ingen preliminär plan för vattentjänsterna bifogas till planbeskrivningen. Uppgifterna i planen är tillgängliga för berörda parter.

Vanda Energi vill att markkablarnas lägen beaktas.

Som svar har markkablarnas lägen beaktats i planförslaget.

Utförda justeringar

Tekniska justeringar har gjorts i plankartan.

Till plankartans rubrik har en text lagts till om detaljplaneändringen. Planläggningen av Rosenlundsvägens gatuområde genomförs i två separata detaljplaner. Vid de här två planområdenas gränser är det nödvändigt att slå samman gränslinjerna till ett sömlöst gaturum för att säkerställa kontinuiteten i planeringen av gaturummet. Denna information är väsentlig vid uppdateringen av detaljplanesammanställningen. Med andra ord behövs en detaljplaneändring för att avlägsna gränslinjerna för det redan planlagda gatuområdet.

Bestämmelsen om staketet har justerats och en planbestämmelse har lagts till för gatuområdet: Man ska försöka beakta konstaterade landskapsvärden i området när gatuplaner utarbetas för området. Den lokala museimyndigheten ska bes om ett utlåtande om gatuplanerna.

Tillägg och preciseringar har gjorts i planbeskrivningen.



Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 19.9.2023 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningen och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741800, samt förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund del 2, som daterats 19.9.2023, 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.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 1.11.2023.

Stadsstyrelsen 13.11.2023 § 24

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) anmärkningen och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741800, samt förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund 2, som daterats 19.9.2023, 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 26.2.2024 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741800 samt förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund del 2, som daterats 19.9.2023.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Rättelseuppmaning

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har lämnat in en rättelseuppmaning om beslutet 21.3.2024. Enligt 195 § i markanvändnings- och bygglagen kan närings-, trafik- och miljöcentralen ge kommunen en skriftlig rättelseuppmaning efter att kommunen godkänt generalplanen eller detaljplanen, om planen har utarbetats utan att de riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats eller annars strider mot lagens bestämmelser och det är förenligt med allmänt intresse att ärendet förs till kommunen för nytt avgörande. Rättelseuppmeningen ska ges inom besvärstiden för det beslut som gäller planen.

Utifrån rättelseuppmeningen ska kommunfullmäktige fatta ett beslut om planen. Om fullmäktige inte har fattat ett beslut inom sex månader efter rättelseuppmeningen, ska beslutet om godkännande av planen anses ha förfallit.

NTM-centralen i Nyland föreslår i sin rättelseuppmaning att den bestämmelse om grundvattenområde som centralen föreslagit i ett tidigare utlåtande ska läggas till i plankartan. Samtidigt föreslår NTM att beteckningen för grundvattenområde utvidgas till att på plankartan bättre och tydligare omspänna både gatu- och AO-kvartersområden.

Utförda justeringar

Tekniska justeringar har gjorts i plankartan i enlighet med NTM:s förslag. Planbeskrivningen har uppdaterats på motsvarande sätt.

Stadsstyrelsen 6.5.2024 § 14

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741800, samt förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund del 2, som daterats 19.9.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att sannfinländarnas stadsstyrelsegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet:

"SF förundras över Vanda stadsmuseums förslag. Vanda och Nyland och Finland är fullt av liknande områden. På åkrarna i Sandkulla ska det byggas ett småhusområde som till och med är bättre än Herrgårdsforsen. Till sin tillgänglighet tillhör området de bästa lediga byggmarkerna i Finland. Vanda borde vara en storstad mätt i antalet småhus enligt det som nämnts i Vandas strategi."



Stadsfullmäktige 20.5.2024 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige godkänner förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 741800, samt förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund del 2, som daterats 19.9.2023, och som uppdaterats 6.5.2024.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplan 19.9.2023, uppdaterat 6.5.2024
- Detaljplanebeskrivning 19.9.2023, uppdaterad 6.5.2024
- Rättelseuppmaning NTM 21.3.2024
- Detaljplaneringens svar på NTM:s rättelseuppmaning 6.5.2024

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Mari Jaakonaho, områdesarkitekt, tfn 050 302 9411,
Mikel Aizpuru, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9410
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi