



Detaljplan och detaljplaneändring 181100, 18 Vandadalen/Vandadalen 11

VD/6034/10.02.04.00/2013

J-VN/TLA/TKA/SRU/JB/KW

Genom detaljplanen flyttas Båtsmansgränden och ändras tre parhustomter (å 200 m²-vy) till sex tomter för egnahemshus (å 200 m²-vy). Byggrätten ökar men det tillåtna antalet bostäder ökar inte i flygbullerområdet (Lden 55–60 dB). Behovet av att bygga gator och kommunalteknik minskar. Samtidigt planläggs Övitsbölevägens gatuområde och Mårtensbystrandens närrekreationsområde.

Detaljplanen gäller gatuområde i stadsdel 18, Vandadalen.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 18096 samt gatu-, rekreations-, special- och vattenområden i stadsdel 18 Vandadalen.

Området ligger norrut från Övitsbölevägen, mellan Gamla Nurmijärvivägen och Vanda å.

Den som ansöker om planändring

Carita Malmström och Karl Jonas Malmström (ansökan om ändring av planen nr 001943).

Markägare

Carita Malmström, Karl Jonas Malmström, Eija Leminen, Vanda stad, Finska staten (vägområde). Vanda ås vattenområde är gemensamt område.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har Sonja Iiramo (2005–07) deltagit i beredningen av planförslaget som konsult för markägarna.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänkts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde, närrekreationsområde, område för vägtrafik och ett område av betydelse med avseende på bybildens samt flygbullerområde m² (Lden 55–60 dB). På området har angetts friluftsleder och en riktgivande stamförbindelse för kollektivtrafik.

Detaljplanen och detaljplaneändringen

Carita Malmström och Karl Jonas Malmström ansöker om detaljplaneändring, så att fler egnahemshus kan byggas i området.

Samtidigt planläggs Övitsbölevägens gatuområde och Vanda ås strandzon ändras till närrekreationsområde.

Kvarter 18096 är i den gällande detaljplanen kvartersområde för fristående småhus AO och i generalplanen småhusområde A3. I detaljplanen är åkern område för landskapsvård (EM) medan det i generalplanen är rekreationsområde (VL).

I området finns nu en bostad, byggnaden Stenbacka från 1700-talet. Detaljplanen tillåter också att det byggs tre nya fristående hus (egnahems- eller parhus). I detaljplanen har angetts ett större parkeringsområde på åkern som inte behövs samt Båtsmansgränden, som skulle ligga på gränsen mellan åkern och de nya tomterna.

Bullernivån för området Lden 55–60 dB medger kompletteringsbyggande med bostäder i mindre omfattning. Avvägningen av antalet bostäder har gjorts i den gällande detaljplanen. De tre parhus som tillåts i den gällande detaljplanen kan genom en planändring förverkligas som sex egnahemshus utan att antalet bostäder stiger.

Övitsbölevägen är en väg som upprätthålls av staten. Arbeta med att förbättra vägen pågår. När vägen har förbättrats överförs den till staden. Därför detaljplaneras Övitsbölevägen till gata. Möjligheten att dra en snabbspårväg enligt generalplanen längs Övitsbölevägen har utretts.

Vid detaljplaneändringen kvarstår kvarter 18096 som kvartersområde för fristående småhus AO. Det maximala antalet tillåtna bostäder ökar inte men byggrätten ökar från 600 m²-vy till 1 200 m²-vy. Planen tillåter endast att det byggs egnahemshus med en bostad. Det högsta tillåtna våningstalet är 1 2/3.

Detaljplanen minskar omfattningen på byggandet av gator och kommunalteknik.

Planändringen motiveras också av ett bättre beaktande av landskapet som har riksomfattande betydelse. Vidare markeras Vanda å Naturaområde i planen.



Strandzonen markeras som närrekreationsområde VL och skulle nu komma att ägas av staden. På åkern tillåts en ny ekonomibyggnad på 250 m²-vy som ersätter den ekonomibyggnad (lada, maskinhall) som avlägsnas från platsen för egnahemshuset. På området finns två bytomter från medeltiden, Lillas och Bulders, som förblir obbyggda.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Program för deltagande och bedömning gjordes upp 20.10.2006 och 16.12.2013.

Möten för allmänheten har hållits på platsen 3.11.2006 och 15.1.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Planläggningens anhängiggörande har varje år meddelats i planöversikten.

Ingen motsatte sig planen.

Inlämnade åsikter och ställningstaganden med genmälen presenteras i planredogörelsen.

Myndigheternas samråd

Myndighetssamråd enligt MBL 66 § hölls 24.11.2006, vid vilket det konstaterades att antalet bostäder som det ansökts om måste minskas.

Vidare har separata förhandlingar förts med NTM-centralen 8.2.2012 och 22.8.2012, varvid det konstaterats att sex egnahemshus, i stället för de tre parhus som tillåts i den nuvarande planen, inte ökar antalet bostäder och att det är kompletteringsbyggande.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Planen medför tre småhustomter i ny bostadsvåningsyta, sammanlagt 600 m²-vy och ekonomitrymmen på 250 m²-vy på privat mark. Planen minskar ändå behovet att bygga kommunalteknik och staden får Mårtensbystrandens närrekreationsområde genom avtal.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 10.11.2014 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 181100, 18 Vandadalen/Vandadalen 11, som daterats 10.11.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) ändringskostnaderna betalas av sökandena Carita Malmström och Karl Jonas Malmström och avgiftsklass 4 (13 000 €) fastställs. Avgiften fördelas mellan sökandena så att, bägge betalar hälften av den totala summan, Carita Malmström 6 500 € och Karl Jonas Malmström 6 500 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.11.2014 § 34

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 181100, 18 Vandadalen/Vandadalen 11, som daterats 10.11.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) ändringskostnaderna betalas av sökandena Carita Malmström och Karl Jonas Malmström och avgiftsklass 4 (13 000 €) fastställs. Avgiften fördelas mellan sökandena så att, bägge betalar hälften av den totala summan, Carita Malmström 6 500 € och Karl Jonas Malmström 6 500 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 17.12.2014–15.1.2015 med stöd av MBF 27 §. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.11.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fem utlåtanden begärdes och fyra inlämnades.

HRM krävde att det område som reserverats för en pumpstation utvidgas till 15 x 15 meter. Området har utvidgats till 9 x 15 meter, på vilket pumpstation ryms. En större reservering passar på grund av snabbspårsreserveringen inte på platsen.

Skyddsbestämmelserna för de byggnader som skyddas har preciserats till följd av Vanda stadsmuseum utlåtande. Ladan som föreslagits bli skyddad, skyddas dock inte, eftersom den ligger inom både den gällande detaljplanens och planförslagets byggnadsareal. Ladan ersätts med en ny ekonomibyggnad, som i detaljplanen getts en byggnadsareal på åkern i närheten av tröskuset.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 23.2.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 181100, 18 Vandadalen/Vandadalen 11, som daterats 23.2.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 2.3.2015 § 38

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och att
- b) föra förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 181100, 18 Vandadalen/Vandadalen 11, som daterats 23.2.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 20.4.2015 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring 181100, 18 Vandadalen/Vandadalen 11, som daterats 23.2.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplanen 23.2.2015
- Utlåtanden och svar 23.2.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 09 8392 2675
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi