



Detaljplan 403500 och tomtindelning, 40 Övitsböle/Sutars 2

VD/4354/10.02.04.00/2016

HP/TLA/APE/MHÄ/SRU/ET/LL/MKU/AV/AP

I Övitsböle stadsdel planläggs åtta småhustomter. Bostadsbyggandets omfattning utgör sammanlagt 1 830 m²-vy, vilket omfattar totalt 240 m²-vy som separat fastställts för ekonomibyggnader.

Detaljplanen gäller kvartersområden för fristående småhus 40512 och 40514, närrekreationsområde samt gatuområde i stadsdel 40, Övitsböle.

Tomtindelningen gäller delar av kvarteren 40512 och 40514.

Området ligger i Övitsböle norr om den nuvarande Östakersvägen.

Den som ansöker om detaljplan

Dödsbo.

Markägare

Privatpersoner.

Deltagare i beredningen av planen

Stadens egna sakkunniga har medverkat vid beredningen av planförslaget.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett småhusområde (A3), ett närrekreationsområde (VL) och ett landskapsmässigt värdefullt område.

Detaljplanen

Övitsböle och Tolkby hör till de byar i Vanda som har medeltida anor, och som kompletteras med småhusbyggande. Området för detaljplanen Sutars 2 är en fortsättning på detaljplanerna Övitsböle 7 och Övitsböle 8. Byggnationsområdet gränsar till en liten del till ett landskapsmässigt värdefullt kulturområde.

Omfattningen av nytt småhusbyggande är sammanlagt 1 830 m²-vy, varav andelen ekonomibyggnader är 240 m²-vy och bostadsbyggnader 1 590 m²-vy. Bostadskvarteren kommer att ha samma småhusaktiga karaktär som i Laxfiskarvägens norra del. Byggnaderna är träbyggnader med varma färger och mörka plåttak. Det landskapsmässigt betydelsefulla trädbeståndet i kvartersområdena och också Tolkbystigen skyddas. Laxfiskarvägen slutar i ett åkerlandskap. Bilplatserna finns på tomterna.

Planområdets totala areal är ca 2,44 hektar. Av detta är 0,73 ha ett kvartersområde för fristående småhus (AO), ca 1,60 ha ett närrekreationsområde (VL) och ca 0,11 ha är gatuområden. Till områdets åtta tomter kommer cirka 30 nya invånare.

Projektet förtätar stadsstrukturen, vilket är viktigt med tanke på ekonomin. Området har också ett rätt bra läge med kollektivtrafiken inom räckhåll. Projektet följer stadens mål.



Förfarande för deltagande och växelverkan

Detaljplaneringen för Tolkby togs första gången med i stadsplaneringens arbetsprogram under våren 2002. Planområdet har under årens lopp delats in i flera delar och minskats och det har ordnats flera invånarmöten och frågestunder.

Det senaste programmet för deltagande och bedömning gällande enbart detaljplanen Sutars 2 har gjorts 26.4.2016. 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. Tre åsikter lämnades in. Under tiden för hörandet ordnades också en invånarkväll där områdets invånare hördes.

Privatpersonerna hade frågor om bland annat Övitsböleplanernas trafikmängder, byggrätter och tillräckligheten när det gäller skolor och daghem. Man vill inte ha någon genomfartstrafik.

HRM meddelade att planändringen förutsätter tilläggsbyggande av vattentjänster. Detaljplaneområdets närmaste nätverksförbindelser ligger i den norra delen, på Stortallsvägen. Temporära ledningsarrangemang ska förverkligas genom finansiering från utomstående aktörer utanför vattenverkens verksamhet. Planändringen förutsätter tilläggsbyggande av vattentjänster. Ledningsgatorna för allmänna vattenledningar eller avlopp belägna på tomterna ska ha en bredd på minst 6 meter.

Stadsmuseet föreslår att Öståkersvägen ska anges med beteckningen st i detaljplanen och museets föreslagna planbestämmelse ska bifogas till den.

Under planläggningsarbetet utredde museet om det på planområdet finns konstruktioner som hör till en gammal kvarn. Vid kontrollbesöket konstaterade man att kvarnen måste ha varit belägen utanför planområdet söder om Öståkersvägen vid Blåbärskärrets rätt så långa forssträcka. En noggrannare utredning av den eventuella kvarnplatsen kräver en arkeologisk provundersökning. För Sutars 2-planens del är detta ändå inte nödvändigt i nuläget, eftersom kvarnen inte påverkar planområdets arkeologiska kulturarv.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) hade ingenting att anmärka.

Åsikterna har beaktats.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden, 4.9.2017 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan 403500 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle / Sutars 2, som daterats 4.9.2017, 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 sökanden betalar ändringskostnaderna (3 500 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (3 000 €), sammanlagt 6 500 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 11.9.2017 § 20

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan 403500 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle / Sutars 2, som daterats 4.9.2017, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåanden,
- c) fastställa avgiftsklass 1 B och konstatera att sökanden betalar ändringskostnaderna (3 500 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (3 000 €), sammanlagt 6 500 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 20.9–23.6.2011 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåanden

Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2017 att begära nödvändiga utlåanden. Fyra stycken utlåanden begärdes och ett utlåande inlämnades. HRM sade i sitt utlåande att eventuella temporära vattenlednings- och avloppsförbindelser ska genomföras genom finansiering från utomstående aktörer utanför vattenverkens verksamhet och att det rekommenderas att dagvattnen infiltreras eller fördröjs fastighetsvis på tomterna. I utlåandena fanns ingenting sådant att anmärka som skulle förutsätta justering av detaljplanen.

Utförda justeringar

I detaljplanekartan har utförts ritningstekniska justeringar. Eftersom gatan som slutar i området för detaljplanen Sutars 2, Laxfiskarvägen, börjar i området för detaljplanerna Övitsböle 7 och Övitsböle 8, över vilka besvär inlämnats till Helsingfors förvaltningsdomstol, ber man stadsstyrelsen lägga till följande bestämmelse:

” Genomförande

Genomförandet av denna detaljplan förutsätter att detaljplanerna Övitsböle 7 (402100) och Övitsböle 8 (402500) träder i kraft.”

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Avtal

Förbindelser om vederlagsfritt överlåtelse av gatuområden har lämnats in.

Till detaljplanen hänför sig ett markanvändningsavtal som undertecknades 1.2.2018.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planlägningsarbetet gäller inte mark som ägs av Vanda stad.

Deltagare i beredningen av planen

Planlägningsarbetet har gjorts som stadens arbete.



Stadsplaneringsdirektören föreslår 26.2.2018 för stadsstyrelsen att

- a) den justering som föreslagits utförs
- b) förslaget till detaljplan nr 403500 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Sutars 2, som daterats 4.9.2017 och justerats 5.3.2018, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 5.3.2018 § 28

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utföra den justering som föreslagits,
- b) föra förslaget till detaljplan nr 403500 och förslaget till tomtindelning, 40 Övitsböle/Sutars 2, som daterats 4.9.2017 och justerats 5.3.2018, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 9.4.2018 § 17

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan 403500 och förslaget till tomtindelning 40 Övitsböle/Sutars 2 som daterats 4.9.2017 och justerats 5.3.2018.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplanebeskrivning 4.9.2017, justerad 5.3.2018
- Utlåtande och svar 5.3.2018/403500
- Markanvändningsavtal

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Anitta Pentinmikko, områdesarkitekt, tfn 040 7507325, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

Merja Häsänen, detaljplanerare, tfn 050 3028958, fornamn.efternamn[at]vanda.fi