



Detaljplan 741600 samt tomtindelning, 74 Havukoski / Rosenlund

VD/7294/10.02.04.00/2019

HW/TLA/VKA/MAI/VIK/LS/KW/AP

Detaljplanen för Rosenlund gör det möjligt för de nuvarande invånarna att omfattas av vattentjänster. Målen i den generalplan som godkändes av stadsfullmäktige år 2007 förverkligas om området kompletteringsbyggs till ett småhusområde, med beaktande av Hanaböle åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet. I området finns för närvarande några bostadsbyggnader och i den nordvästra delen skog, också i övrigt gränsar byggandet till skog och ligger i skydd av den. Detaljplanen möjliggör sammanlagt 24 tomter för fristående småhus och ekonomibyggnader i anslutning till dessa samt ett kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.

Detaljplanen gäller kvarteren 74610, 74611 och 74612 samt gatu- och rekreationsområden i stadsdel 74, Havukoski.

Tomtindelningen gäller kvarteren 74610, 74611 och 74612.

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

Sökande

Flera markägare har lämnat in initiativ om uppgörandet av detaljplanen.

Markägoförhållanden

Området är till största delen privatägt. Staden äger en liten del i den nordvästra delen planläggningsområdet.

Beredning

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett småhusområde A4, ett område för idrotts- och rekreationstjänster VU, ett närrekreationsområde VL och ett jordbruksområde MT. Planläggningsområdet är också en del av ett område som är värdefullt med avseende på landskapet. Området gränsar till en riktgivande friluftsled och riktgivande ridled.

I den generalplan som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 (inte lagakraftvunnen) är området ett småhusdominerat bostadsområde AP, ett område för idrotts- och rekreationstjänster VU, ett närrekreationsområde VL och ett jordbruksområde MT. Planläggningsområdet är också en del av ett område som är värdefullt med avseende på landskapet. Området gränsar till en riktgivande friluftsled, riktgivande ridled och en ekologisk stamförbindelse.

Detaljplanen

Rosenlundsvägen som redan nu leder till området har utnyttjats som huvudgata som förlängts med en kort sidogata, Kormtaksvägen.

I enlighet med avgränsningen i generalplanen har kvartersområden för fristående småhus AO med exploateringsstalet $e=0.2$, i högst två våningar, placerats utmed gatorna för att komplettera de existerande småhusen.



I den östra kanten utgörs den nuvarande bebyggelsen utmed tillfartsvägen av gamla fastighetscentralen, som på begäran av en invånare betecknats som ett kvartersområde för lantbrukslägenhetens driftscentrum AM, vars södra och östra del inbegriper en områdesdel för bete som hålls öppen. Från ändan av Rosenlundsvägen finns en förbindelse för gång- och cykeltrafik till den huvudfriluftsled som ligger utmed järnvägen. Från ändan av Kormtaksvägen går en förbindelse för gång- och cykeltrafik som leder till VL-området, där körning till tomten är tillåten. I närrekreationsområdet i ändan av Kormtaksgränden reserveras utrymme för byggandet av en pumpstation, endast om det finns behov för det.

Golfplanens område får idrotts- och rekreationsanläggningars beteckning för användningsändamål VU.

Skogen har på grund av att ytjordskiktet innehåller bly betecknats som närrekreationsområde VL, där markytan inte får bearbetas och skogen inte anläggs till en brukspark. Det är dock inte nödvändigt att beteckna skogen som ett stängt område. Skogen får också generalplanens beteckning för användningsändamål, dvs. ett område viktigt med tanke på naturens mångfald. Räckhalsbäckens strandområde skyddas och de områden som bevaras öppna på grund av landskapet fastställs. Byggandet gränsar redan nu i sin norra del till ett vackert åkerlandskap med trädplanteringar. Samma fortsätter också i de nya delarna av området, närmast i sydlig riktning, där en skyddsgrönzon angetts för kvartersområdena till att avgränsa det värdefulla åkerlandskapet.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 7.2.2020.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 7 åsikter.

En invånare motsätter sig detaljplanen. Vattnet i borrhjulen har undersökts vid Strålsäkerhetscentralen flera gånger under åren. Radon- och uranhalterna hålls på en god nivå med ett enkelt aktivt kolfilter, varför vattentjänsterna inte är en nödvändig orsak till att förstöra en värdefull landsbygdshelhet. Nya hus och utbyggnaden av gatunätet skulle på ett påfallande sätt förstöra den fridfulla stämning som råder i området sedan flera årtionden tillbaka.

Fingrid Abp: ingenting att anmärka.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM): tillräckliga utrymmesreserveringar måste beaktas för rör och anordningar i anslutning till vattentjänsterna.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT): ingenting att anmärka.

Vanda Energi och Vanda Energi Elnät Ab: Eldistributionen till konsumenterna i området för detaljplaneändringen har förverkligats genom luftledningsnät. I och med den nya detaljplanen förverkligas eldistributionen i området till de nya anslutningarna som kablar och det existerande distributionsnätet istandsätts i mån av möjlighet som markkablar. Vanda Energi vill att placeringen av fjärrvärmerören ska beaktas i förslaget till detaljplaneändring.

Trafikledsverket förutsätter att eventuella buller-, stombuller- och vibrationsolägenheter i närheten av järnvägen ska beaktas när områdena planeras.

Vanda stadsmuseum: ingenting att anmärka. I samband med inventeringen av Vandas gamla byggnader år 2018 konstaterades byggnaderna ha ett anspråkslöst värde som byggnadsarv. Det värdefulla i området är de öppna åkerlandskapen och de äldsta byggnaderna i byns centrum. De nya byggnaderna ska planeras i området, så att områdets värde med avseende på landskapet beaktas.



Möte om planen har hållits 15.6.2020

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

I planen tillämpas stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planen gäller mark som delvis ägs av Vanda stad och producerar byggnadsplatser för småhus (24 st.).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig fem markanvändningsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 13.4.2021 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) förslaget till detaljplan 741600 och förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski/Rosenlund, som daterats 13.4.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.4.2021 § 25

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplan 741600 och förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski/Rosenlund, som daterats 13.4.2021, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §, och
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Detaljplanen Rosenlund hölls framlagd 5.5–3.6.2021.11 med stöd av framlagt MBF 27 §. Inom den bestämda tiden inlämnades en anmärkning och 7 utlåtanden.

Anmärkningar

Utgående från anmärkningen föreslås att en del av en markägares fastighet utelämnas ur den plan som godkänns, för fortsatt planering och fortsatt behandling. Markägaren har i sin anmärkning framlagt önskemål om att planlägga två bostadstomter utmed Rosenlundsvägen på den fastighet som markägaren äger. Utelämnandet sker så att Rosenlundsvägens gatuområde inte lämnas bort, för att gatan ska kunna byggas, då man förverkligar den plan som nu godkänns. Den södra delen av fastigheten, som inte är förknippad med några ändringsbehov, kvarstår också i planen. Markägarens fastighet i sin helhet har inte haft några gällande markanvändningsavtal. Till följd av utelämnandet har man varit tvungen att lägga till ett kvartersnummer 74614 i förslaget till detaljplan.

Utlåtanden



Utgående från NTM-centralens utlåtande föreslås den bestämmelse som gäller hanteringen av blyhaltiga ytjordskikt utsträckas till att också gälla området för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU) med namnet Kormtak och området för närrekreation (VL). På plankartan har det också lagts till ett grundvattenområde. Utgående från utlåtandet har de avsnitt som gäller naturvärden, klimatförändring och kolsänkor kompletterats i planbeskrivningen.

Utgående från Finlands naturskyddsförbunds utlåtande har en områdesdel vid Räckhalsbäckens strand som ska skyddas (s) ändrats till en områdesdel som är särskilt viktig med tanke på naturens mångfald (luo). Planbeskrivningen har också kompletterats.

Utgående från HRM:s utlåtande har planbeskrivningen justerats för de kommunaltekniska planernas del. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 21.9.2021 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) den del av fastigheten 092-415-0003-1040 som stämmer överens med bilagan utelämnas från det område som detaljplaneförslaget gäller,
- b) utlåtandena och anmärkningen ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
- c) förslaget till detaljplan 741600 och förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski/Rosenlund, som daterats 21.9.2021, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 15.11.2021 § 20

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utelämna den del av fastigheten 092-415-0003-1040 som stämmer överens med bilagan från det område som detaljplaneförslaget gäller,
- b) ge utlåtandena och anmärkningen svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
- c) föra förslaget till detaljplan 741600 och förslaget till tomtindelning, 74 Havukoski/Rosenlund, som daterats 21.9.2021, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Tekniska justeringar

Efter stadsstyrelsens möte 15.11.2021 kom det fram tekniska fel i detaljplaneförslagets namnbestånd, som har justerats innan stadsfullmäktiges behandling. Följande grammatikaliska justeringar har gjorts både i plankartan och beskrivningen:

Harakkasaaren polku har ändrats till Harakkasaarenpolku

Kormuntakavägen har ändrats till Kormtaksvägen

Kormaksgränden har ändrats till Kormtaksgränden

Avtal



Markanvändningsavtalen i anslutning till detaljplanen undertecknades 7.12.2021.

Stadsfullmäktige 31.1.2022 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplan 741600 och förslaget till tomtindelning 74 Havukoski/Rosenlund som daterats 21.9.2021 och justerats 31.1.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Detaljplanebeskrivning 21.9.2021, justerad 31.1.2022
- Utlåtanden och svar 21.9.2021
- Anmärkning och svar 21.9.2021
- Karta över område som utelämnats från planen

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Noora Koskivaara, tf. områdesarkitekt, tfn 050302 9293,

Mikel Aizpuru, detaljplanearkitekt, tfn 050 302 9410

fornamn.efternamn[at]vantaa.fi