



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

VD/6834/10.02.04.00/2021

SP/MJA/MAI/VIK/JT/KW

Genom detaljplanen möjliggörs byggande av kommunal teknik så att invånarna i området Rosenlund kan omfattas av vattentjänster. Genom detaljplanen anvisas ett kvartersområde för jordbruksbyggnader, kompletteras Rosenlundsvägen med separata småhus och anvisas Rosenlundsvägen som gatuområde. Detaljplanen möjliggör byggande av 800 m²-vy. Detaljplanen fortsätter detaljplanen 471600 Rosenlund (stadsfullmäktige 31.1.2022).

Detaljplanen gäller kvarteret 74612 och ett 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 genomföra gatu- och kommunal tekniken i anslutning till den gällande detaljplanen 741600 Rosenlund del 1.

Markägförhållanden

Området är i privat ägo.

Beredning

Planen har utarbetats som stadens interna arbete.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området och ett småhusdominerat bostadsområde (AP) jordbruksområde (MT). Planläggningsområdet avgränsas också av ett område som är värdefullt med avseende 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 anvisas 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 gränzon 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 fortsätter 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 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).

Avtal

Detaljplanen omfattar ett markanvändningsavtal.

Stadsmiljönämnden 6.6.2023 § 19

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att 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) berättiga detaljplaneringen 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 hölls framlagda 28.6–28.8.2023 med stöd av MBF 27 § och det har begärts fem utlåtande om det. Inom den bestämda tiden inlämnades en anmärkning och 4 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 miljöns krav och karaktär i området. 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 stängslets höjd granskas. Utöver detta ska målen för skyddet av byggnaderna och miljön i det befintliga jordbrukscentrumet beskrivas mer ingående i planbeskrivningen och bestämmelsen för grundvattenområdet kompletteras.

Som svar konstateras att planbestämmelsen om stängslets höjd har justerats. I planbeskrivningen har man i det avsnitt som gäller en allmän beskrivning av området lagt till en beskrivning av byggnaderna som utarbetats i samband med Vanda stadsmuseums inventering, i vilken det i samband med inventeringen konstaterades 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 är belägen 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 jordkablarnas lägen beaktas. Som svar har jordkablarnas lägen beaktats i planförslaget.

Utförda justeringar

Tekniska justeringar har gjorts i plankartan.

Till rubriken på plankartan har lagts en text om detaljplaneändringen. Planläggningen av Rosenlundsvägens gatuområde genomförs i två separata detaljplaner. När gränserna för de två planområdena möts är det nödvändigt att slå samman gränslinjerna till ett sömlöst gaturum, och därmed säkerställa kontinuiteten i planeringen av gaturummet. Denna information är väsentlig vid uppdateringen av detaljplanesammanställningen. Det vill säga för att avlägsna linjerna vid den redan planlagda gränsen för gatuområdet behövs en detaljplaneändring.

Bestämmelsen om stängslet har justerats och i gatuområdet har det lagts till en planbestämmelse: De landskapsvärden som konstaterats i området bör man försöka beakta i de gatuplaner som genomförs där. Utlåtande om gatuplanerna ska begäras av den lokala museimyndigheten.

I planbeskrivningen har gjorts tillägg och preciseringar.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Stadsmiljönämnden 19.9.2023 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att 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 som hänför sig 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 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.

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.



Bilagor:

- Förslag till detaljplan 19.9.2023
- Detaljplanebeskrivning 19.9.2023
- Anmärkningar och svar 19.9.2023
- Utlåtanden och svar 19.9.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Mari Jaakonaho, områdesarkitekt, tfn 050302 9411,
Mikel Aizpuru, detaljplanearkitekt, tfn 050302 9410
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))