



Detaljplaneändring 002255, 50 Rosendal / Elvägen 1

VD/8519/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/MKO/SRU/JB/ALS

På adressen Elvägen 1 ändras områdets detaljplan från kvartersområde för industri- och lagerbyggnader till kvartersområde för verksamhetsbyggnader på vilket det är tillåtet att placera en stor detaljhandelsenhet. Områdets byggrätt ändras inte.

Detaljplaneändringen gäller del av kvarter 50004 samt gatuområden, i stadsdel 50, Rosendal. Ändringen gäller del av kvarter 50004 samt gatuområden i den detaljplan som upphävs.

Området är beläget i stadsdelen Rosendal, mellan Tusbyleden och Gjuterivägen, söder om Elvägen.

Den som ansöker om detaljplanen

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oy

Markägare

Området är i privat ägo.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har områdets markägare och, som markägarens konsult, Optiplan Oy medverkat vid beredningen av planförslaget.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har planändringsområdet anvisats som ett område för kommersiell service (KM). På området får det placeras stora detaljhandelsenheter samt affärer och produktions-, lager- och kontorslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Stora detaljhandelsenheter eller affärskoncentrationer i vilka ingår butikslokaler för dagligvaruhandeln får inte placeras på området. På områdets västra sida finns en kraftledning (Z1=110 kV). Planprojektet stämmer överens med generalplanen.

Detaljplaneändringen

För en befintlig byggnad på området har det beviljats provisoriskt bygglov för motions- och idrottslokaler som omfattar ungefär hälften av våningsytan. Förutsättningen för ett permanent tillstånd för verksamheten är en detaljplaneändring med vilken verksamheten i fråga tillåts på området. I detaljplaneändringen ändras området till kvartersområde för verksamhetslokaler så att det på området får byggas kontors- och affärslokaler om sammanlagt högst 35 % av den totala byggrätten samt idrotts- och motionslokaler om högst 50 % av den totala byggrätten. I planändringen bibehålls den totala byggrätten för området på totalt 19 023 m²-vy.

Tomtexploateringsstalet bibehålls vid $e=0,5$. I samband med detaljplaneändringen uppdateras målen avseende stadsbild för den byggrätt som inte använts och som eventuellt förnyas, områdets planbestämmelser ses över, antalet bil- och cykelplatser justeras enligt de krav verksamheten ställer, och promenad- och cykelförbindelserna inom området förbättras.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 16.3.2015. I Vanda stads invånartidning har meddelats att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Inom tidsfristen 20.4.2015 hade 2 muntliga och 4 skriftliga åsikter inkommit. En sammanställning av de inlämnade åsikterna presenteras i planbeskrivningen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats fge 22.9.2014).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 8.12.2015.



Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oyj och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2015 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002255, 50 Rosendal/Elvägen 1, som daterats 17.8.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna på 8 000 € betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oyj.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 24.8.2015 § 36

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002255, 50 Rosendal/Elvägen 1, som daterats 17.8.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna på 8 000 € betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 c/o Sampo Oyj.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 16.9–15.10.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 24.8.2015 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 3 utlåtanden och 1 utlåtande inkom från Nylands närings-, trafik- och miljöcentral. I utlåtandet föreslogs att områdets huvudsakliga användningsändamål i planändringen ändras från kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY) till kvartersområde för affärsbyggnader på vilket en stor detaljhandelsenhet (KM) får placeras. Det föreslogs att planbestämmelsen som reglerar arten av affär preciseras och dessutom framfördes begäran om att grannfastighetens aktuella planändring 002173/Elvägen 3–7, inklusive byggrätt och konsekvensbedömning, fogas till planläggningshandlingarna.

I planändringen bibehålls kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY) som huvudsakligt användningsändamål med motiveringen att planändringen möjliggör byggnation av kontors- och affärslokaler på området till högst 35 % av områdets totala byggrätt. Tilläggsbeteckningen "km" intill det huvudsakliga användningsändamålet gör det möjligt att placera en stor detaljhandelsenhet på området. Planbestämmelsen som reglerar affärsart ändras till att lyda enligt följande: "på området får placeras stora detaljhandelsenheter, som inte konkurrerar med affärerna som förläggs till centrum, och i vilka det säljs samma produkter som i affärer som kräver mycket utrymme". Kravet på besöksfrekvens som framförts av NTM-centralen utelämnas i planbestämmelsen som reglerar affärens art. Områdets besöksfrekvens regleras i planbestämmelsen genom ett förbud mot dagligvaruhandel i området.

Justeringar i planredogörelsen

Beskrivningen av detaljplaneändringen har justerats utgående från Nylands närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande. Den aktuella planändringen 002171/Elvägen 3–7 som rör den intilliggande tomten har fogats till planbeskrivningen (inklusive byggrätt och konsekvensbedömning). Planbestämmelsen som reglerar affärens art har preciserats. Bilderna som medföljer planbeskrivningen som bilaga har uppdaterats på grund av en ritteknisk justering i plankartan.



Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 7.12.2015 § 11

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 detaljplaneändring 002255, 50 Rosendal/Elvägen 1, som daterats 7.12.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 14.12.2015 § 37

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002255, 50 Rosendal/Elvägen 1, som daterats 7.12.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.1.2016 § 16

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002255, 50 Rosendal / Elvägen 1, som daterats 7.12.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 7.12.2015
- Utlåtanden och svar 7.12.2015 / Detaljplaneändring 002255
- Avtal för byggande av kommunalteknik, detaljplaneändring 002255 Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1, 8.12.2015.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185
Minna Koskinen, detaljplanerare, tfn 8392 3440
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi