



Detaljplaneändring 002171, 50 Rosendal/Elvägen 3-7

KA/1557/10.02.04.01/2012
HW/HP/TLA/ATI/SON/SRU/JB/KW/NW

Kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader i **Rosendal** samt det intilliggande kvartersområdet för bilplatser ändras till kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet (KM) får placeras. Samtidigt uppdateras i detaljplanen smärre ändringar i byggrätten som beviljats genom undantagstillstånd samt sammanslagningen av tomter. Den nya byggrätten uppgår till cirka 3 000 m²-vy. Ändringsbehovet anknyter sig till en ändring i markanvändnings- och bygglagen, som innebär att samtliga affärer som är över 2 000 våningskvadratmeter från och med 16.4.2015 definieras som stora detaljhandelsenheter, oberoende av affärens verksamhetsområde (MBL 71 a §).

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 50004 i stadsdel 50, Rosendal. Ändringen gäller en del av kvarteret 50004 i den detaljplan som upphävs. Planändringen gäller fastigheterna 92-50-4-18 och 92-50-4-1.

Området ligger i stadsdelen Rosendal mellan Elvägen och Tusbyleden.

Den som ansöker om detaljplanen

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 (ansökan anlänt 16.3.2012) och Heikki Soini (ansökan anlänt 25.3.2015).

Markägare

Lähitapiola Oyj (Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 och Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 5) äger den sydliga fastigheten 92-50-4-18 medan Heikki Soini äger den fastighet som ligger längre norrut 92-50-4-1.

Utöver stadens sakkunniga har Innovarch Oy deltagit som konsult i beredningen av planen. Planläggningsarbetet har gjorts inom staden.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för kommersiell service (KM).

Detaljplaneändringen

Genom detaljplanen uppdateras detaljplanen till att motsvara lagstiftningen om affärer som gäller stora detaljhandelsenheter. Det område som detaljplaneändringen gäller har beviljats undantagsbeslut för omfördelning av byggrätten och en smärre avvikelse från denna. Även dessa ändringar uppdateras i detaljplanen. Genom detaljplaneändringen ändras kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader (K-1) samt det intilliggande kvartersområdet som angetts som område för parkering av bilar (LPA) till kvartersområde för affärsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM). Samtidigt uppdateras planbestämmelserna till att motsvara de nuvarande kraven och utvecklas de interna förbindelserna i området.

Den totala byggrätten för planändringsområdet (28 399 m²) är sammanlagt 14 686 m²-vy. Byggrätten ökar i förhållande till den aktuella planen ökar med sammanlagt 3 136 m²-vy och kvartersområdets (KM) exploateringsgrad $e=0,41$ ökar till $e=0,45$.

I samband med planändringen har bestämmelser om dagvatten samt gång- och cykeltrafik lagts till i detaljplanen och bestämmelser som gäller växtligheten och stadsbilden preciserats. I planlösningen har också läget på synlig plats utmed Tusbyleden beaktats.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 16.3.2015.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Inom den utsatta tiden 20.4.2015



inkom från Vanda stadsmuseum en åsikt om planprojektets program för deltagande och bedömning, där man inte hade något att anmärka.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 5.1.2016.

Sökandena delar lika på **ändringskostnaderna**. För stadsstyrelsen kommer det att föreslås att avgiftsklass 3 (8 000 €) fastställs, av vilket hälften (8 000/2 €) är **Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3:s** andel och hälften (8 000/2 €) **Heikki Soinis** andel, sammanlagt 8 000 €.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2015 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- förslaget till detaljplaneändring nr 002171, 50 Rosendal/Elvägen 3-7, som daterats 17.8.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökandena Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 och Heikki Soini delar lika på ändringskostnaderna på 8 000 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 24.8.2015 § 38

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002171, 50 Rosendal/Elvägen 3-7, som daterats 17.8.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökandena Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 3 och Heikki Soini delar lika på ändringskostnaderna på 8 000 €.

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 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fyra utlåtanden begärdes och tre lämnades in. Endast utlåtandet från NTM-centralen i Nyland (12.10.2015) förutsatte åtgärder i planbestämmelserna och redogörelsen.

Utförda justeringar

Justeringar har gjorts till följd av utlåtandet från NTM-centralen i Nyland. Planbestämmelsen (KM) som används i planförslaget har preciserats, så att den mer ingående styr typen av affär. Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats med de begärda justeringarna gällande affärens dimensionering och hanteringen av dagvatten. Även den del som gäller detaljplaneändring nr 002255 på grannfastigheten har kompletterats för byggrättens och de övergripande verkningarnas del.

Utöver detta har tekniska justeringar gjorts i redogörelsen.

De intressenter som berörs av ändringen har i enlighet med MBL 32 § hörts separat om justeringen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



Myndigheternas samråd

Inga myndighetsförhandlingar enligt 66 § MBL har behövt föras i samband med planändringsarbetet. Frågor som gäller affären har behandlats under de månatliga möten som hållits tillsammans med NTM-centralen.

Stadsplaneringsnämnden 7.12.2015 § 12

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 002171, 50 Rosendal/Elvägen 3-7, som daterats 7.12.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 11.1.2016 § 28

Förslag av tf. 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 002171, 50 Rosendal/Elvägen 3-7, som daterats 7.12.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.1.2016 § 17

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002171, 50 Rosendal/Elvägen 3-7, som daterats 7.12.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 7.12.2015
- Utlåtanden och svar 7.12.2015/detaljplaneändring 002171
- Avtal om anläggningen av kommunalteknik, detaljplaneändring 002171 Heikki Juhani Soini, 5.1.2016

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185
Satu Onnela, detaljplanerare, tfn 8392 2478
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi