



Detaljplaneändring 002134 och tomtindelning, 86 Nissbacka/Sländavägen

KA/1376/10.02.04.01/2011
HP/LVA/TLA/VKA/JJO/SRU/JB/KW

Syftet med **detaljplaneändringen** är att öka byggrätten i området från nuvarande $e=0.25$ (1 701 m²-vy), så att den nya byggrätten är 2 560 m²-vy. I samband med detaljplaneändringen breddas Bivägens gatuområde, bland annat för att förbättra smidigheten i trafiken och göra området för snö bredare. Detaljplaneändringen görs på markägarens initiativ. Området är obbyggt.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 86151 samt gatuområde i stadsdel 86, Nissbacka.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 86151, i stadsdel 86, Nissbacka.

Området ligger söder om Sländavägen, på bägge sidor om Bivägen. I väster är Gamla Lahtisvägen på omkring 350 meters avstånd, i norr Sibbovägen på cirka 750 meters avstånd.

Den som ansöker om detaljplanen

Ellen Sarpiola.

Markägare

Området ägs av sökanden.

Deltagare i beredningen av planen

Planläggningsarbetet har gjorts som stadens eget arbete.

Generalplan

Planläggningsområdet har i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 beteckningen småhusområde (A3).

Detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen görs på markägarens initiativ. Målsättningen är att öka byggrätten för det område som blivit obbyggt medan planbestämmelsen för kvartersområdet för småhus (AP) förblir oförändrad. För att garantera trivselen i närmiljön, bestäms om en fyra meter bred områdesdel på gränserna till granntomterna, i vilken det utvecklas en tät gränsszon av träd och buskar. Vidare ska gårdsplanerna vara planterade medan alla gångar och körvägar ska vara grusbelagda. Bivägens gatuområde breddas delvis.

Förfarande för deltagande och växelverkan i det inledandet skedet

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 30.3.2016. Programmet uppdaterades för att ta med detaljplaneändringen för Bivägens gatuområde 2.5.2016.

I enlighet med MBL 62 § meddelades i Vantaan Sanomat 2.4.2016 att planen blivit aktuell och till alla markägare, rågrannar, vissa myndigheter och sammanslutningar per brev. Intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Sammanlagt sex åsikter lämnades in. Varken Fingrid Abp, Vanda Energi Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) eller Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) hade något att anmärka på planläggningsprojektet.

Vanda stadsmuseum konstaterade att småhusområdet i Nissbacka har nämnts som områdesobjekt i den investeringsrapport som gäller det moderna byggnadsbeståndet i Vanda. Den mer ingående inventeringen och klassificeringen pågår ännu. Vidare konstaterade museet att inventeringens områdesmarkering inte påverkar nybyggandet, i synnerhet eftersom dimensioneringen inte kommer att ändras nämnvärt i och med nybyggandet. Museet hade ingenting att anmärka på programmet för deltagande och bedömning.

En för närområdet gemensam åsikt hade undertecknats av sammanlagt 14 personer. I åsikten framförs att ändringen skulle försämra trivselen betydligt om den genomfördes och att den föreslagna ändringen inte passar för småhusområdet i Nissbacka. Man framför att området fastställts som byggnadsarvsobjekt på initiativ av staden. Åsikterna och genmälena presenteras mer ingående under punkt 4.3.2 i redogörelsen för detaljplanen.



Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Detaljplaneändringen medför en ny bostadsvåningsyta på 859 m²-vy, dvs. cirka sju bostäder.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett markanvändningsavtal. Avtalet undertecknades 30.1.2017.

Kostnaderna för ändringen av detaljplanen och utarbetandet av tomtindelningen betalas av sökanden. För stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 2 (5 000 □) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 260 euro), sammanlagt 6 260 euro, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 12.9.2016 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan 002134 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Sländavägen, som daterats 12.9.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 1 B fastställs och det konstateras att sökanden betalar ändringskostnaderna (5 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 260 euro), sammanlagt 6 260 euro,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 19.9.2016 § 25

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan 002134 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Sländavägen, som daterats 12.9.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 1 B och konstatera att sökanden betalar ändringskostnaderna (5 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 260 euro), sammanlagt 6 260 euro,

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 19.10.2016–17.11.2016 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. Enligt en gemensam anmärkning från närområdets invånare är ökningen i våningsytan orimlig, orsakar olägenheter och avviker från de byggrätter som förverkligats i radhusen utmed Sländavägen.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 19.9.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes av Nikinmäen omakotiyhdistys, Mellersta Nylands räddningsverk, Elisa Abp och Vanda Energi Ab. Inga utlåtanden lämnades in.

Utförda justeringar

Tekniska justeringar har gjorts. Vid justeringen av gränserna för planläggningsområdet ökade arealen för AP-kvartersområdet med 1m², medan gatuområdet på motsvarande sätt minskade med 1m². Ändringen inverkar inte på den totala arealen. Justeringarna är inte väsentliga och detaljplaneändringen behöver inte läggas fram på nytt.

Justeringar i planredogörelsen

Tekniska justeringar har gjorts i redogörelsen för planen.



Stadsplaneringsnämnden 16.1.2017 § 7

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningen ges svar i enlighet med bilagan och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002134 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Sländavägen, som daterats 16.1.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 6.2.2017 § 25

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge svar på anmärkningen i enlighet med bilagan, och att
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002134 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Sländavägen, som daterats 16.1.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 6.3.2017 § 20

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002134 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Sländavägen, som daterats 16.1.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 16.1.2017
- Anmärkningar och svar 16.1.2017 / 002134
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik, B. Föravtal om överlåtelse av outbrutna områden / Ellen Irma Sarpiola / Detaljplaneändring nr 002134, 30.1.2017

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information: Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 8392 2684
Jari Jokivuo, detaljplanerare, tfn 8392 2993
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi