



Detaljplaneändring 002272 och tomtindelning, 18 Vandadalen/Nedre Nybacka

VD/4927/10.02.04.01/2015
HP/TLA/TKA/SRU/ET/JB/NW

I **Nedre Nybackas** kvarter är det nu tillåtet att bygga två egnahemshus på 150 m²-vy, efter planändringen sammanlagt sex egnahemshus (å 150–170 m²-vy), varav ett på stadens mark. På samma gång skyddas Nedre Nybackas stenkällare och korrigeras ett misstag i detaljplanen för att skydda rätt stenkällare på gården Övre Nybacka. Husen utgör tillsammans en mindre by.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 18088, kvarter 18089 samt gatuområde i stadsdel 18, Vandadalen.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 18089.

Området är beläget på Nybackagränden.

Den som ansöker om detaljplanen
Dödsboet Sipiläinen Lempi/Sipiläinen Jukka.

Markägare
Sökanden och Vanda stad.

Planberedning
Planen har gjorts inom staden.

Generalplanen
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett småhusområde A3 och ett område som är värdefullt med tanke på bybild.

På området finns Nedre Nybackas huvudbyggnad från 1800-talet med liggande brädfodring i grönt, en stenkällare och en lada som alla utgör en del av byggnadsarvet.

Den gällande detaljplanen
I den gällande detaljplanen utgör området kvartersområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras AO/s (Nedre Nybacka) och kvartersområde för offentliga byggnader, där miljön ska bevaras Y/s (Övre Nybacka) samt gatuområde (Nybackagränden). I Nedre Nybackas kvarter 18089 finns det två obebyggda byggnadsarealer för bostadsbyggnader på vardera 150 m²-vy. Byggnaderna på Övre Nybacka är skyddade, liksom Nedre Nybackas huvudbyggnad.

Detaljplaneändringen
Dödsboet ansöker om tilläggsbyggnation på fastigheten Nedre Nybacka.

I detaljplaneändringen utgör Nedre Nybackas kvarter fortfarande kvartersområde för fristående småhus AO. På Nedre Nybackas tomt ska miljön bevaras AO/s. På respektive tomt och byggnadsyta får byggas högst en bostad.

På fastigheten Nedre Nybacka kan sammanlagt fem nya bostadsbyggnader (150–170 m²-vy) byggas, varav två följer den detaljplan som nu är i kraft. Byggnationen skulle omfatta sammanlagt 800 m²-vy, varav den nya byggnadsytan uppgår till 500 m²-vy. Det här motsvarar omfattningen på den byggrätt som beviljats fastigheten Stenbacka på norra sidan om Övitsbölevägen genom detaljplan 181100.

Dessutom ligger en byggnadsyta (160 m²-vy) på stadens mark i en mindre skogsdunge på kvartersområdet där byggrätt har saknats.

Området har ändrats mycket. 1950-talets öppna åkerlandskap med lantbruksbyggnader finns inte längre kvar. I stället kännetecknas omgivningarna av olika slags trädbestånd, nya vägar, rondeller och ny, kompletterande bebyggelse i södra delen av området (1999, 2012). Dessutom finns ett område för kompletteringsbyggande enligt generalplanen väster om Vandadalsvägen.



Den nya byggnationen kommer att visualiseras som en liten by när man ser den från det omgivande gatunätet. Nedre Nybackas huvudbyggnads synlighet mot Nybackagränden och Vandadalsvägen bevaras. Huvudbyggnaden kan användas som bostad eller för inkvarteringsverksamhet, eftersom huset ligger granne med kalashuset Övre Nybacka.

Storleken på nybyggena motsvarar sedvanlig äldre byabebbyggelse. Ett nytt bostadshus närmast intill Nybackagränden förläggs på det ställe där den rivna ladugården har legat. De nya byggnaderna ska utgöras av gula trähus med liggande brädfodring. De ursprungliga hemmanen i Mårtensby har kompletterats och planlagts med trähus i gult.

Nedre Nybackas stenkällare skyddas. Ladan markeras med byggnadsyta för ekonomibyggnad (80 m²-vy) liksom i den gällande detaljplanen. Detta gör det möjligt att ersätta ladan med en ny ekonomibyggnad.

Samtidigt korrigeras det misstag som förekommer i detaljplanen på Övre Nybackas tomt, där fel stenkällare har skyddats.

Från Övre Nybackas tomt avlägsnas de onödiga planbestämmelserna som endast rör lantbruksmuseet.

De nya husen förläggs väster om Nybackagränden, vilket medför att kulturlandskapet på östra sidan av Nybackagränden bevaras som förut.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 30.7.2015.

I Vantaan Sanomat meddelades 8.8.2015 om planens anhängiggörande.

Områdesarkitekten var anträffbar på Nybackagränden 12.8.2015 då man också bekantade sig med byggnaderna på Nedre Nybacka.

Det inkom 8 åsikter och de har presenterats i planredogörelsen tillsammans med svaren.

Ingen motsatte sig nybyggnationen.

Stadsmuseet vill också skydda ladan som enligt ägaren är från 1950-talet och inte från början av 1900-talet och som kommer att ligga separat från huvudbyggnaden i gårdskretsen vid ett nytt egnahemshus. Planändringen bidrar till att ladan kan bevaras, eftersom den har getts en markering enligt den nuvarande detaljplanen med byggnadsytan 80 m²-vy, vilken är mindre än den nuvarande byggnaden (99 m²-vy). Planen hindrar dock inte att ladan ersätts med en ny ekonomibyggnad.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012), eftersom de delvis omfattar stadens marker och kollektivtrafikzon och också för stadens del ger upphov till en egnahemshustomt (160 m²-vy).

Avtal

Detaljplanen omfattas inte av något verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Dödsboet Sipiläinen Lempi/Sipiläinen Jukka och föreslås att avgiftsklass 3 (8 000 euro) fastställs. Om tomtindelning har inte ansökts.

Stadsplaneringsnämnden, 14.9.2015 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämndens beslutar att

- a) det 14.9.2015 daterade förslaget till detaljplaneändring 002272 samt förslaget till tomtindelning, 18 Vandadalen/Nedre Nybacka läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna (8 000 euro) betalas av sökanden Dödsboet Sipiläinen Lempi/Sipiläinen Jukka.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 21.10–19.11.2015 med stöd av MBF 27 §. I detta skede kom det in en anmärkning över bullersituationen, men den har återtagits.

Utlåtanden

Stadsmuseets utlåtande har begärts över planen och med anledning av detta har alla byggnadernas fasadfärg justerats till rödmylla.

Separata höranden

Angående planen har två separata höranden med stöd av MBF 32 § ordnats 27.4–16.5.2016 och 16.5.2017.

Utförda justeringar

Efter framläggningstiden har i planen utförts en undersökning av möjligheten att förverkliga bullerskyddet (Ramboll 9.1.2017) på ett sådant vis, att det skulle bestå av byggnader och ett 2,0 meter högt bullerplank av rödmyllat trä. Därför har vissa byggnader flyttats och några ekonomibyggnader tillagts i planen. På Nedre Nybackas tomt har infartsservitut till den söderut belägna tomten lagts till på det ställe där nuvarande servitut för rör finns. Justeringarna är inte väsentliga och de som berörs av ändringarna har hörts, vilket betyder att ingen förnyad framläggning behövs.

Stadsplaneringsnämnden 5.6.2017 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningen ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002272 och förslaget till tomtindelning, 18 Vandadalen, Nedre Nybacka, som daterats 5.6.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 12.6.2017 § 36

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) anmärkningen ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs, och att
- b) förslaget till detaljplaneändring 002272 och förslaget till tomtindelning, 18 Vandadalen, Nedre Nybacka, som daterats 5.6.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 28.8.2017 § 13

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna det 5.6.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring 002272 och förslaget till tomtindelning, 18 Vandadalen/Nedre Nybacka.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 5.6.2017
- Utlåtanden och svar 5.6.2017 / 002272

Anvisningar för sökande av ändring:

1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 09 8392 2675, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi



Vanda
