



Detaljplaneändring 002206 och tomtindelning, 86 Nissbacka/Harrgränden

VD/2102/10.02.04.01/2013

HP/TLA/VKA/NKO/MKU/LS/ALS/AP

Norra Nissbacka område kompletteras med småhus i två våningar och serviceboende i enlighet med gällande generalplan. Planändringen tillåter olika typer av småhus med ett exploateringsstal på $e=0,25$. Det nya bostadskvarteret A byggs utmed Norra Nissbackavägen och byggrätten är $1873 \text{ m}^2\text{-vy}$. YSAA-tomten avsedd för ett servicehus för äldre med en byggrätt på $2700 \text{ m}^2\text{-vy}$ ligger i korsningen av Agnfiskvägen och Harrgränden på delvis privat mark. På Jokivarsi gamla skolas tomt kompletteras skyddsbeteckningen, men byggrätten ändras inte. Grönområdet minskar en aning i Revparken. Till planen hänför sig ett verkställighetsavtal som gäller YSAA-tomten.

Förslaget till detaljplaneändring behandlades i stadsplaneringsnämnden för första gången 19.12.2018 och stadsstyrelsen lade fram förslaget 17.12.2018 för utlåtanden och anmärkningar. Detaljplaneförslaget hölls framlagt 31.1–28.2.2019. Sju utlåtanden och en anmärkning lämnades in. På basis av utlåtandena gjordes smärre justeringar i plankartan och beskrivningen. Anmärkningen gällde naturinventeringar och ett omnämnande om inventeringarna lades till i planbeskrivningen. Stadsplaneringsnämnden beslutade 6.5.2019 föreslå för stadsstyrelsen att föra planen till stadsfullmäktige för godkännande. Stadsstyrelsen bordlade planen 20.5.2019 och beslutade 3.6.2019 att återremittera planförslaget för beredning för den som tid naturinventeringen utarbetades. När det gäller avgränsningen i förslaget till detaljplaneändring har man lämnat bort kvarteren 86006, 86026 och 86028 som tidigare ingick i den samt gatu- och rekreationsområden utgående från resultaten från inventeringen av grön sköldmossa och naturinventeringen som utarbetats efter framläggningen.

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 86043 och 86044 samt rekreationsområden i stadsdel 86, Nissbacka.

Ändringen gäller kvarter 86043 samt rekreationsområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller tomt 2 i kvarteret 86043.

Området ligger norr om korsningen av Agnfiskvägen och Harrgränden och gränsar i väster till Lahtisvägen och i den östra kanten till Norra Nissbackavägen.

Den som ansöker om detaljplan

Ett privat dödsbo och Vanda stad ansöker om detaljplaneändring.

Markägare

Området som berörs av detaljplaneändringen ägs av Vanda stad, med undantag för tomt 2 i kvarter 86043, enligt planen avsedd för ett servicehus, av vilken en del är på privat mark.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har i beredningen av planutkastet avseende en referensplan för servicehustomten deltagit som dödsboets konsult Fincap Kiinteistökehitys Oy med arkitektbyrå Eero Koponen Oy och Arkkitehdit Sankari som planerare. Planläggningsarbetet har i övrigt utförts i stadens regi.

Generalplan



Planändringsområdet har i generalplanen med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 betecknats som tätt och lågt småhusdominerat bostadsområde A2, småhusområde A3 samt rekreatiomsområde VL. Planändringen följer generalplanen, ingen byggnation sker inom generalplanens grönområden. I generalplaneutkastet har avgränsningen som gäller boendet hållits oförändrad.

Detaljplaneändringen

Avsikten med planändringen är komplettering av området Norra Nissbacka i enlighet med gällande generalplan. I planlägningsarbetet bildas ett nytt bostadskvarter A (kvartersområde för bostadshus).

I korsningen av Agnfiskvägen och Harrgränden föreslås en YSAA-tomt där ett servicehus för äldre i två våningar kan byggas. För YSAA-tomten görs en tomtindelning. Jokivarsi f.d. folkskolas kvarter som ligger i Harrgrändens Y-kvarter kompletteras med skyddsbebyggelsen sr. I övrigt berörs inte Y-kvarteret av några ändringar och kvarterets byggrätt ändras inte heller.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 28.10.2014 och uppdaterades 1.10.2018. Orsaken till uppdateringen var minskningen av det ursprungliga planområdet och ändringen från seniorboende till servicehusboende.

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. Muntliga åsikter framfördes vid invånarmötet som hölls i daghemmet Siimapuiston päiväkoti 11.11.2014. Bland annat daghemmets personal och de närmaste invånarna motsatte sig i en viss mån minskningen av grönområdet. Å andra sidan förstod man kompletteringsbyggandet som följer generalplanen. Då planeringen framskred minskades Revparkens grönområde i mindre grad än vad man i början hade planerat och å andra sidan finns det grönområden i närheten, t.ex. Karpparken.

Elisas, HRM:s och HRT:s målsättningar har även beaktats i planutkastet. Mastprojektet som nämns i Elisäs åsikt har förverkligats utanför planområdet. Museiverkets och stadsmuseets åsikter har beaktats.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planlägningsarbetet gäller huvudsakligen mark som ägs av Vanda stad och resulterar i ny bostadsvåningsyta på 3840 m²-vy. Servicehusets andel av detta är 2700 kvadratmeter våningsyta. Det innebär sammanlagt omkring 50 nya bostäder och 100 nya invånare.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av markanvändningsavtal.

Sökanden har lämnat in en förbindelse om markköp efter att planen har trätt i kraft. Sökanden har ett föravtal om överlåtelse av outbrutet område.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden, ett privat dödsbo, och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 2 (5000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1000 €), sammanlagt 6000 €, fastställs.

Framläggning och beredning efter stadsstyrelsens beslut 3.6.2019



Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 31.1–28.2.2019 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning.

Finlands naturskyddsförbund påpekade bl.a. i sin anmärkning att naturinventeringar saknades och föreslog att bostadskvarteren stryks ur förslaget till detaljplaneändring.

Stadsplaneringsnämnden godkände det svar som getts, men stadsstyrelsen återremitterade detaljplaneförslaget för beredning 3.6.2019 på grund av naturinventeringen som utarbetades.

Det beslutades att till en början göra en lokal naturinventering i planändringsområdet, särskilt för att utreda förekomster av grön sköldmossa. Arbetet beställdes i juni 2019 och terrängarbetena utfördes i oktober–november. Förekomsten av arten började utredas också på stadsnivå under hösten 2019 och vintern 2020 i samband med generalplanarbetet och Nissbacka ingick i utredningen.

I planeringsområdet observerades några kärnområden för den gröna sköldmossan. Största delen av dessa var områden som redan angetts som grönområden i tidigare planer. Dessutom hittades några förekomster av artens förstadium. På basis av den preliminära lokala utredningen uteslöts tre bostadskvarter, grönområde och gatuområde från detaljplanändringen. I området för det nya bostadskvarteret och kvarteret för serviceboende som följer det nuvarande detaljplaneförslaget finns delvis ett kärnområde för den gröna sköldmossan, vilket inte är av betydelse med tanke på bevarandet av arten. Bevarandet av arten äventyras inte genom detaljplaneändringen. Resultaten från inventeringen av grön sköldmossa visar att arten förekommer i så stor omfattning att bevarandet av arten är möjligt inom hela Vanda.

I naturinventeringen urskiljs i området ett område som hör till METSO-klassen 1 och som delvis skulle täckas av byggandet. Mer högklassiga och enhetliga skogsfigurer enligt METSO-klass 1 som ligger i omedelbar närhet av planområdet och planlagts som rekreatiomsområden kompenserar ändå minskningen så att inverkan kan anses vara av ringa betydelse.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 17.12.2018 att berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 8 utlåtanden och 7 lämnades in. På basis av stadsmuseets och NTM:s utlåtanden preciserades skyddsbestämmelsen för den skyddade skolbyggnaden samt skyddets inverkan på kulturmiljön. Utgående från stadsmuseets utlåtande ströks skyddsbestämmelsen som gällde ekonomibyggnaden. I övrigt berördes inte Y-kvarteret av några ändringar och kvarterets byggrätt ändras inte heller. Skyddsavstånden som nämns i Gasums utlåtande uppfylls. De övriga utlåtandena orsakade smärre preciseringar i planbeskrivningen. Svaren som utarbetats i planutlåtandena 6.5.2019 och som godkänts av stadsplaneringsnämnden gäller också för det detaljplaneförslag som avgränsats på nytt.

Utförda justeringar

Till följd av de gjorda naturinventeringarna minskades detaljplaneförslagets planeringsområde. Detaljplaneförslagets byggrätter eller annat väsentligt innehåll har inte ändrats i de områden som ingår i de nya gränserna. Justeringar har inte gjorts i plankartan till följd av naturinventeringarna, men justeringar har lagts till i planbeskrivningen, t.ex. beskrivningens slutsatser och bildbilagor. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9).

Planen gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och planeringen resulterar i ny bostadsvåningsyta (1876 m²-vy, ca 30 bostäder).



Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens sakkunniga har Arkkitehtuuritoimisto Koponen och Arkkitehdit Sankari deltagit i planförslagets beredningsarbete som konsult för Fincap. Planen har gjorts inom staden.

Stadsplaneringsnämnden 21.4.2020 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002206 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Harrgränden, som daterats 21.4.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande,
- c) information om beslutet att godkänna planen skickas till dem som begärt om detta i enlighet med MBL 67 §.

Behandling:

Det antecknades att detaljplanerare Tarja Laine redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Stadsplaneringsnämndens ledamot Sveta Silvennoinen-Hiisku föreslog att närrekreationsområdets (VL) planbestämmelse ändras att lyda enligt följande: "Det nuvarande trädbeståndet bibehålls i huvudsak i naturligt tillstånd." Förslaget förföll i brist på understöd.

Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet i anslutning till detaljplaneändringen undertecknades 13.2.2020.

Stadsstyrelsen 4.5.2020 § 16

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002206 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Harrgränden, som daterats 21.4.2020, 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 18.5.2020 § 21

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002206 och förslaget till tomtindelning, 86 Nissbacka/Harrgränden, som daterats 21.4.2020.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 21.4.2020
- Anmärkningar och svar 21.4.2020
- Utlåtanden och svar 21.4.2020
- Tidigare behandlingsfaser 21.4.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Vesa Karisalo, områdesarkitekt, tfn 040 750 7339, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)

Noora Koskivaara, detaljplanerare, tfn 050 302 9293, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)