



Detaljplaneändring 002269 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Såningsmansgränden 12

VD/2581/10.02.04.01/2015
HP/LV/TLA/TKA/SRU/JB/ALS

På tomten Såningsmansgränden 12 planeras ett vårdhem med behov av en bygggrätt på 2 500 m²-vy. Bygggrätten ökar med 635 m²-vy. På tomten finns det hasselbuskar som invånarna önskar skydda. Byggprojektet har flyttats så att så många hasselbuskar som möjligt kan skyddas. Dessutom ska nya hasselbuskar planteras.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 12058 samt gatuområde i stadsdel 12 Tavastby / Såningsmansgränden 12.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 12058

Områdets läge

Såningsmansgränden 12

Den som ansöker om detaljplanen

Vanda stads företagsservice

Markägare

Vanda stad

Planberedning

Planen har gjorts som stadens interna arbete. Arkitektbyrån arkkitehtuuri oy lehtinen miettunen har medverkat som konsult för stiftelsen Yrjö ja Hanna -säätiö.

Området utgörs av en obebyggd tomt med hasselbuskar i den norra delen och en obebyggd fotgängargata.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 14.4.2014 § 28 att reservera tomten Såningsmansgränden 12 (92-12-58-8) för en enhet inom den effektiviserade boendeservicen för äldre samt berättiga företagsservicen att anordna förhandlat förfarande och att tillsammans med äldreboendeservicen inom verksamhetsområdet för social- och hälsovård utse investerare för en enhet inom den effektiviserade boendeservicen för äldre.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 18.8.2014 § 25 att i kvarteret 12058 reservera tomt nr 8 med beteckningen YKT för stiftelsen Yrjö ja Hanna -säätiö för att utnyttjas för effektiviserad boendeservice för äldre.

Stiftelsen Yrjö ja Hanna -säätiö har förhandlat med staden och planerat ett vårdhem på YKT-tomten.

I tomtens huvudritningar utgår förslaget från byggnation omfattande 2 465 m²-vy i två våningar, med en vårdenehet om 48 rum. För projektet har reserverats ARA-finansiering för år 2015.

Invånarnas krav på ändring av plan samt skyddsbeslut

Invånarna i närområdet / Timo Vepsäläinen och Hanne Forsman inkom 2.3, 4.3 och 7.3.2015 med ett krav till staden om ändring av detaljplan och skyddande av området (Dnr VD/2368). Adressen har 101 underskrifter. Innehållet står att finna i planbeskrivningen.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett småhusområde A3.

Planbeteckningen omfattar behövliga tjänster.

Den gällande detaljplanen

Kvartersområde YKT som betjänar byggnader för stadens behov, tomteffektivitet $e = 0,3$, största tillåtna våningstal två. Bygggrätten är 1 865 m²-vy.



Detaljplaneändringen

Vanda stads företagsservice söker detaljplaneändring så att byggrätten på tomten Såningsmansgränden 12, höjs från $e = 0,30$ ($1\,865\text{ m}^2\text{-vy}$) till $2\,500\text{ m}^2\text{-vy}$ och att det intilliggande icke behövliga gatuområdet vid Såningsmansgränden fogas till tomten. På tomten placeras stiftelsen Yrjö ja Hanna -säätiös vårdhem.

Genom detaljplaneändringen ändras tomten till kvartersområde för servicebyggnader (P) som också medger privata tjänster. På området tillåts ett vårdhem samt special- och serviceboende. Den onödiga fotgängargatan vid Såningsmansgränden, som inte anlagts, fogas till tomten. Byggrätten blir $2\,500\text{ m}^2\text{-vy}$ och tomteeffektiviteten därmed $e = 0,40$. Nu gällande största tillåtna våningstal bibehålls. Detta möjliggör ett förverkligande av vårdhemsprojektet.

Mest hasselbuskar finns det i tomtens norra del. Placeringen av byggnaden anges så att byggtans tyngdpunkt läggs så långt söderut och österut som möjligt. Kring byggnaden anslås 3 meter utrymme för byggarbetena.

Ett så stort antal hasselbuskar som möjligt ska bevaras. Dessutom ska nya hasselbuskar planteras. Den södra delen av Såningsmansgränden fogas till tomten och på den norra delen tillåts cykelåkning. Någon fotgängargata har ännu inte anlagts.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 12.3.2015.

I Vantaan Sanomat meddelades 22.3.2015 om planens anhängiggörande.

Möte om planen hölls på platsen 24.3.2015.

I åsikterna framfördes krav på att tomten bör planeras som park eller naturvårdsområde och lämnas obebyggd. Krav om att Nylands närings-, trafik- och miljöcentral bör fastställa naturtypen framlades. Projektet borde genomföras någon annanstans. Åsikterna med genmälen presenteras i planbeskrivningen.

Ett utlåtande begärdes av Nylands NTM-central 25.3.2015 per e-post men utlåtandet inlämnades inte. Vid sitt sammanträde 23.4.2015 konstaterade Nylands NTM-central att utlåtandet ges under den tid planförslaget hålls framlagt.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 22.9.2014).

Planen hänför sig till stadens mark samt kollektivtrafikzon och producerar $635\text{ m}^2\text{-vy}$ ny våningsyta.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 18.5.2015 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002269 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Såningsmansgränden 12, som daterats 18.5.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Ledamoten Minna Kuusela föreslog bordläggning av ärendet.

Beslut:

Stadsplaneringsnämnden beslutade enhälligt att bordlägga ärendet till nämndens nästa sammanträde.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002269 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby/Såningsmansgränden 12, som daterats 18.5.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:



Då ärendet låg på bordet upptäckte man att numret för bindande tomtindelning (19) redan var i användning. Det nya bindande tomtindelningsnumret är 29.

Med anledning av ovanstående föreslog stadsplaneringsdirektören att kartan och beskrivningen justeras vid sammanträdet och dateras 1.6.2015.

Antecknades ett e-postmeddelande som ordföranden för föreningen Hämeenkylä Omakotiyhdistys Ville Hurmalainen skickat till nämndens ledamöter.

Beslut:

Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget med stadsplaneringsdirektörens justering avseende kartan och planbeskrivningen.

Framläggning och anmärkningar

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelning hölls framlagt 12.8-10.9.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar. Före den offentliga framläggningen inlämnades dessutom fyra anmärkningar som behandlas som anmärkningar i enlighet med MBF 27 §.

I anmärkningarna påpekades särskilt att hassellunden på tomten är en naturtyp som ska skyddas enligt naturvårdslagen och att tomten inte borde bebyggas utan ändras till naturskyddsområde. Det växer 98 hasselbuskar på tomten. Dessutom anmärktes på den ökade byggrätten i förhållande till de övriga tomterna och den trafik som uppstår. – Dessa anmärkningar besvaras i svaren på anmärkningarna.

Planutlåtanden

Ett utlåtande begärdes av Nylands NTM-central enligt vilket "NTM-centralen anser att ifrågavarande hassellund inte utgör ett hinder för godkännande av den lösning som föreslås i planförslaget eftersom området redan i den tidigare godkända planen reserverats för byggnation. Planförslaget har dessutom uppgjorts så att hasselbuskarna kan bevaras trots byggnationen." NTM-centralen påpekade dessutom om toppbullret från flygplanen.

– Enligt 2 § i naturvårdslagen ska man vid naturskyddsplanering och landskapsvård beakta ekonomiska, sociala och kulturella synpunkter samt regionala och lokala särdrag.

Användningen av området som tomtmark följer naturvårdslagens 2 § med avseende på följande grunder:

- ekonomiska (användningen av planlagd tomtmark för byggnation),
- sociala (den äldre befolkningens behov av vårdhem),
- regionala (områdets befolkningsstruktur och den kommande befolkningsutvecklingen) och
- lokala (en lämplig tomt för projektet med anslutning till existerande kommunalteknik).

En så stor del av hasselbuskarna på tomten som möjligt bevaras. I västra Vanda finns det ett omfattande nätverk av naturvårdsområden, varvid detta område inte är väsentligt ur naturvårdsperspektiv. I Tavastby och Askis finns det också större fredade hassellundar.

Byggnaderna ljudisolas i enlighet med Vanda stads byggordning.

Justeringar

Gränsen mellan kvarteren har lagts till på plankartan.

Skrivfelen i planbestämmelserna har korrigerats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 12.10.2015 § 12

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002269 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Såningsmansgränden 12, som daterats 12.10.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Tf. stadsplaneringsdirektören fogade beskrivningen till plankartan, med kvartersgränsen markerad.

**Beslut:**

Stadsplaneringsnämnden godkände förslaget med tf. stadsplaneringsdirektörens justering avseende planbeskrivningen.

Stadsstyrelsen 26.10.2015 § 30**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) anmärkningarna och utlåtandet ges svar i enlighet med bilagan,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002269 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Såningsmansgränden 12, som daterats 12.10.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Stadsstyrelseledamoten Hannu Kokko föreslog att planändringen enligt biträdande stadsdirektörens förslag förkastas. Stadsstyrelseledamot Riikka Åstrand understödde Kokkos förslag.

Ordföranden konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och gav följande förslag till omröstning: De som understöder biträdande stadsdirektörens förslag röstar ja medan de som understöder ledamoten Kokkos förslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

I omröstningen gavs 14 ja-röster (Jääskeläinen, Kaira, Karlsson, Kotila, Kuokkanen, Kärki, Lehmuskallio, Letto, Mäkinen, Mäntynen, Niemelä, Näätsaari, Orpana, Suvensalmi) och 2 nej-röster (Kokko, Åstrand), en stadsstyrelseledamot var frånvarande. Ordförande konstaterade att förslaget om förkastande avslagits.

Beslut:

Biträdande stadsdirektörens förslag godkändes.

Stadsfullmäktige 16.11.2015 § 10**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002269 samt förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 12 Tavastby / Såningsmansgränden 12, som daterats 12.10.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplanen 12.10.2015/II
- Anmärkningar och svar 12.10.2015 / detaljplaneändring 002269
- Utlåtande och svar 12.10.2015 / detaljplaneändring 002269

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 09 8392 2675
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi