



Detaljplan 232200 och tomtindelning / 23 Kivistö/Linna gårds område

VD/2592/10.02.04.00/2015

HP/TLA/LVA/A-RK/LVA/HAH/SRU/ET/JB/KW

I **detaljplanen** möjliggörs tilläggsbyggande för ridcentret, gårdens servicefunktioner, koloniträdgårdsområdet och för att komplettera småhustomterna med bostads-, bastu- och ekonomibyggnader på ett sådant vis som lämpar sig i Linna gårds miljö. Utöver detta fastställs vilka byggnader som skyddas samt värdefulla kultur- och naturmiljöer och anvisas nya färdstrutter. Den totala byggrätten för planläggningsområdet är 10 010 m²-vy, av vilket andelen våningsyta för de byggnader som skyddas är 2 510 k-m².

Detaljplanen gäller kvarteret 23105, i stadsdel 23, Kivistö.

Tomtindelningen gäller kvarteret 23105 i stadsdel 23, Kivistö.

Området är beläget i Linna gårds område i Vanda ådal. Området ligger på cirka 3 kilometers avstånd norrut från Kivistö centrum.

Den som ansöker om detaljplan

Linnantalo Oy

Markägare

Planläggningsområdet är huvudsakligen i privat ägo. Vanda stad äger ett markområde på 0,90 hektar på planläggningsområdet.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler, Trafix Oy och Livady Oy deltagit som konsulter i arbetet med att bereda planförslaget.

Delgeneralplanen

I delgeneralplanen för Marja-Vanda med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 19.6.2006 är planändringsområdet ett närrekreationsområde (VL) och ett område för service (P2). Område för service (P2) reserveras för privata och offentliga servicelokaler. I P2-området kan bostads-, inkvarterings- och förplägningslokaler samt utställnings-, utbildnings-, rekreations- och kulturlokaler tillåtas. I P2-området får inte placeras några stora detaljhandelsenheter. Planläggningsområdet är i sin helhet ett värdefullt område med avseende på bybild. Området omfattar ett område som är särskilt viktigt med tanke på den biologiska mångfalden (luo) och riktgivande friluftsleder. Vanda å är ett vattenområde, som det föreslagits att ska ingå som ett område i nätverket Natura 2000.

Detaljplanen

Den detaljplan som Vanda stad har utarbetat omfattar huvudsakligen privata markområden, eftersom detaljplanen gör det möjligt att utveckla servicen i stadsdelen Kivistö. Planläggningsområdet är huvudsakligen ett kvartersområde för servicebyggnader (P/s). Gårdsområdena vid två hus som är placerade separat från Linna gårds gårdskrets har fastställts som kvartersområde för fristående småhus (AO/s). Den åker som ligger i nordväst har fastställts till koloniträdgårds-/parcellodlingsområde (RP). I planläggningsområdet ingår också ett närrekreationsområde (VL/s), vattenområdet för Vanda å och Byändavägens gatuområde.

I kvartersområdet för servicebyggnader (P/s) möjliggörs, i den östra delen av området, byggandet av ett ridcenter för cirka 50 hästar, inklusive ett nytt stall (750 m²-vy), en manege (2 500 m²-vy) och två bostadsbyggnader (2 x 80 m²-vy). Vidare skapas möjligheter att använda gårdens gamla växthus som lagerbyggnad eller växthus (1 100 m²-vy) och ändra det till en inkvarteringsbyggnad (500 k-m²).

I koloniträdgårds-/parcellodlingsområdet (RP) gör detaljplanen det möjligt att bygga ett koloniträdgårdsområde för högst 60 koloniträdgårdsstugor (60 x 30 m²) och -parceller samt att bygga en servicebyggnad (200 m²-vy), en bostadsbyggnad (160 m²-vy) och en bastubyggnad (100 m²-vy) som stöder verksamheten. För Linna koloniträdgårds område har utarbetats bindande byggnadsanvisningar för Linna koloniträdgård.



I kvartersområdena för fristående småhus (AO/s) möjliggörs en komplettering av två småhustomter på tomterna 3 och 4. På tomt 4 möjliggörs det att bygga en bastubyggnad (60 m²-vy) och en ekonomibyggnad (50 m²-vy). På tomt 3 möjliggörs det att bygga en ny bostadsbyggnad (150 m²-vy) och en ekonomibyggnad (70 k-m²-vy).

För området har utarbetats omfattande bestämmelser som skyddar kultur- och naturmiljön. Tio byggnader, en ruin, tre fornminnesområden och herrgårdens trädgård har skyddats. I området har fastställts ett naturskyddsområde enligt naturvårdslagen, två särskilt viktiga områden med avseende på den biologiska mångfalden, två områden för värdefulla trädbestånd och tre områden som ska bevaras öppna av landskapsmässiga skäl. Vanda å har fastställts som ett område som ska höra till nätverket Natura 2000. Hela planläggningsområdet har fastställts som en miljö som ska bevaras, med undantag för den nya koloniträdgården. För kvartersområdena har för miljöns och nybyggandets del utfärdats specificerade bestämmelser för att skydda och återställa viktiga värden.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 13.3.2015. Arbetet har under åren 2015–2016 ingått i arbetsprogrammet för Kivistös detaljplaneenhet och det har informerats om det i planläggningsöversikterna.

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. Tio stycken åsikter lämnades in. Åsikter lämnades in av Museiverket, Vanda stadsmuseum, Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Vanda Energi, Senatfastigheter, Keimolan omakotiyhdistys, Forsbackavägens väglag och två privatpersoner. Samtliga åsikter har beaktats i planläggningsarbetet och det har redogjorts för dessa i redogörelsen för detaljplanen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

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

Planläggningsarbetet medför ny bostadsvåningsyta (470 m²-vy, 5 bostäder).

Avtal

Till detaljplanen hänför sig ett markanvändningsavtal. Avtalet undertecknades 24.5.2017.

Stadsplaneringsnämnden 21.11.2016 § 13

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplan 232200 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Linna gård, som daterats 21.11.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:

Tf. stadsplaneringsdirektören bifogade följande till sitt förslag:

- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Linnantalo Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 + 3 x 330 euro), sammanlagt 11 920 euro.

Beslut:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen, att

- a) förslaget till detaljplan 232200 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Linna gård, som daterats 21.11.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Linnantalo Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 + 3 x 330 euro), sammanlagt 11 920 euro.

Stadsstyrelsen 28.11.2016 § 27

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



Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplan 232200 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Linna gård, som daterats 21.11.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Linnantalo Oy betalar ändringskostnaderna (10 000 euro), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (930 + 3 x 330 euro), sammanlagt 11 920 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplan och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 14.12.2016–12.1.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades två anmärkningar. I anmärkning nr 1 konstateras att ingen körförbindelse eller led för gång- och cykeltrafik får anvisas genom Linna gårds gårdskrets. I anmärkning nr 2 konstateras att detaljpanelösningen ökar trafiken i Alumas egnahemshusområde och försämrar trafiksäkerheten i området. Vidare nämns att gång- och cykelförbindelserna från Aluma till Kivistö centrum måste förbättras.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Åtta utlåtanden begärdes och sex stycken inlämnades. I utlåtandena från Keimolan omakotiyhdistys, NTM-centralen i Nyland och Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) hade man saker att anmärka.

I Keimolan omakotiyhdistys utlåtande konstateras att planlösningen ökar genomfartstrafiken på gårdens område och önskas fler friluftsleder i omgivningen kring Linna gård. I utlåtet från Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstateras att, om man beslutar sig för att ansluta planläggningsområdet till det allmänna vattentjänstnätet, så ska planer företes över detta. I utlåtet från NTM-centralen i Nyland konstateras att det vid utvärderingen av planens inverkan ska uppskattas vilka verkningar verkställandet av planen har på Vanda ås Natura 2000-område samt utarbetas en dagvattenplan för området. Vidare ska de boträd som flygekorrarna i området har med närområden och förbindelserutter skyddas, skyddsbestämmelsen om fladdermöss kompletteras och beteckningen för naturskyddsområde justeras.

Utförda justeringar

En justering har gjorts i detaljplanekartan som en följd av anmärkning nr 1. Planbeteckningen för körförbindelse i den södra delen av gårdskretsen har ändrats till planbeteckning h (Områdesdel reserverad för områdets interna servicetrafik).

Inga justeringar gjordes i detaljplanen till följd av de utlåtanden som lämnats in av Helsingforsregionens miljötjänster och Keimolan omakotiyhdistys. Till följd av det utlåtande som lämnats in av NTM-centralen i Nyland har justeringar gjorts i detaljplanekartan och -bestämmelserna. Områdena för dagvattenhantering har markerats på detaljplanekartan. Ett tillägg har gjorts i planbestämmelserna, om att underhandlingar ska föras med Vanda miljöcentral om alla byggnads- och reparationsåtgärder samt konstruktioner. Planbeteckningen sl för naturskyddsområdet i förslagsskedet har ändrats till områdesbeteckningen SL (naturskyddsområde). Flygekorrarnas boträd har markerats som skyddade trädindivider och förbindelserutterna mellan boträden har markerats med beteckningen lu0/3 på plankartan. Skyddsbestämmelserna för fladdermöss har preciserats för att trygga bevarandet av föröknings- eller viloplatserna för fladdermöss.

Utöver ovan nämnda justeringar har tekniska justeringar gjorts i detaljplanekartan och -bestämmelserna. Texten i redogörelsen för planen har justerats till följd av de justeringar som gjorts i plankartan och i redogörelsen har bilagsbilder lagts till.

De justeringar som gjorts i detaljplanen omfattar bestämmelser som kompletterar och preciserar skyddsbestämmelserna för naturmiljön samt tekniska justeringar. Justeringarna ändrar inte planlösningen i någon nämnvärd utsträckning. Det behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 19.4.2017 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:



Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplan nr 232200 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö / Linna gård, som daterats 19.4.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 22.5.2017 § 63

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

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplan nr 232200 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Linna gård, som daterats 19.4.2017, till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 12.6.2017 § 40

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan nr 232200 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Linna gård, som daterats 19.4.2017.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelsen för detaljplaneändringen 19.4.2017
- Anmärkningar och svar 19.4.2017 / 232200
- Utlåtanden och svar 19.4.2017 / 232200
- Markanvändningsavtal/ A. Avtal om byggande av kommunalteknik och B. Föravtal om överlåtelse av outbrutet område/ Linnantalo Oy/ Detaljplan nr 232200, 24.5.2017

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Anna-Riitta Kujala, områdesarkitekt, tfn 8392 29306
Hertta Ahvenainen, detaljplanerare, tfn 8392 4341
fornamn.efternamn[at]vantaa.fi