



Detaljplaneändring 002387 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Varistovägen 2

VD/583/10.02.04.01/2018

TLA/TKA/MKU/AV/KW

Vanda stads fastigheter och boende ansöker om planläggning för en småhustomt i hörnet av Loftvägen och Varistovägen, vid Varistovägen 2. I den gällande detaljplanen är området allmänt parkeringsområde och gatuområde. På platsen skulle byggas ett 1200 m²-vy stort radhus i två våningar.

Vidare ansöker en privat om planläggning för ett 180 m²-vy stort egghemshus på den tomt som finns på Varistogränden 1, vilken har en återstående byggrätt på 111 m²-vy.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteren 14002 och 14211 i stadsdel 14, Varistorna.

Ändringen gäller en del av kvarteret 14211 samt trafik- och gatuområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteren 14002 och 14211.

Området ligger på Varistovägen 2 och Varistogränden 1.

De som ansöker om planändring

Vanda stad.

Planändringen omfattar för Varistogränden 1:s del detaljplaneändring 002395 som ansöks av en privat.

Markägare

Vanda stad och för Varistogränden 1:s del en privat.

Planberedning

Planen har gjorts inom staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området småhusområde (A3).

Detaljplaneändringen

Vanda stads fastigheter och boende ansöker om detaljplaneändring för att få ändra ett allmänt parkeringsområde till bostadstomt.

De privata ansöker om planändring för tomten på Varistogränden 1, för ett egghemshus på 180 m²-vy.

På parkeringsområdet finns en grillkiosk, ett allmänt parkeringsområde som används i liten skala och rader med lönnar. På Varistogränden 1:s tomt finns ett 96 m²-vy stort egghemshus och den byggrätt som återstår uppgår till 111 m²-vy.

I den gällande detaljplanen är området ett allmänt parkeringsområde (LP), gatuområde och för Varistogränden 1:s del ett kvartersområde för bostadshus (A4).



Vid detaljplaneändringen ändras parkeringsområdet till kvartersområde för småhus (AP), vars byggrätt blir 1 200 m²-vy + en ekonomibyggnad på 80 m²-vy och det högsta våningstalet 2. Tomtexploateringsstalet blir $e = 0,50$. Fasaderna ska utgöras av lertegel murad på plats och i fasaderna ska användas tre olika nyanser. Färgsättningen ska varieras för varje bostad. På så sätt ger byggnaden ett intryck av att den består av flera egnahemshus.

Bostäderna mot Loftvägen får en gårdsplan på båda sidor av byggnaden.

Tomten på Varistogränden 1 blir ett kvartersområde för fristående småhus (AO). På respektive tomt får en bostad byggas. På hörntomten byggs ett 180 m²-vy stort egnahemshus. Det genomsnittliga tomtexploateringsstalet för tomterna blir $e = 0,40$. Fasaderna ska, liksom på granntomterna, utgöras av lertegel murad på plats.

På takfallen kan det dras nytta av solenergi.

Deltagande och växelverkan

Varistovägen 2:s program för deltagande och bedömning gjordes upp 31.1.2018.

Ett möte om planen hölls på platsen 14.2.2018.

Sju åsikter inlämnades om planen.

I dessa önskades det särskilt att det allmänna parkeringsområdet bevaras.

– På samtliga egnahemstomter på Varistogränden och Skärgränden kan placeras 3 bilplatser/bostad. På tomten för mindre flervåningshus kan placeras 1,2 bilplats/bostad eller fler. Dessutom har Varistogränden 10 platser utmed gatan.

När det gäller Varistogränden 1 utfördes ett separat deltagande 26.2. – 12.3.2018. Denna planändring har ingen betydande inverkan.

På så vis erhöles Vanda Energis åsikt, i vilken det påpekades om kablar och ledningar.

– Ett ledningsservitut för den nuvarande fjärrvärmeledningen markeras i planen.

Åsikterna med svar presenteras i redogörelsen för planen.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer, i vilka man har beslutat att utöka antalet småhustomter som överläts (Fge 22.9.2014).

Planen medför en radhustomt (1200 m²-vy) på stadens mark och en tilläggsbyggrätt på (69 m²-vy) på den privata tomten.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

När det gäller Varistogränden 1 betalas ändringskostnaderna av de privata ansökarna och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 1 (3 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 4 000 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 11.6.2018 § 16

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att



- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002387 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Varistovägen 2, som daterats 11.6.2018, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 1.8–30.8.2018 med stöd av MBF 27 §. Under den tiden inlämnades en anmärkning, där man önskade att parkeringsområdet inte byggs. Varistogränden har också platser utmed gatan.

Planutlåtanden

Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.

Justeringar

Planens rubrik har justerats för tomtindelningens del. Justeringen är inte väsentlig och ger inte upphov till någon ny framläggning av planen.

Stadsplaneringsnämnden 10.9.2018 § 15**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) anmärkningen ges svar i enlighet med bilagan och att
- c) avgiftsklass 1 fastställs och det konstateras att den privata sökanden betalar ändringskostnaderna (3 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 4 000 €.
- c) förslaget till detaljplaneändring nr 002387 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Varistovägen 2, som daterats 10.9.2018, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 17.9.2018 § 28**Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Nämnden beslutar att

- a) ge svar på anmärkningen i enlighet med bilagan,
- b) fastställa avgiftsklass 1 och konstatera att den privata sökanden betalar ändringskostnaderna (3 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 000 €), sammanlagt 4 000 €,



- c) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002387 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Varistovägen 2, som daterats 10.9.2018, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.9.2018 § 11

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002387 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Varistovägen 2, som daterats 10.9.2018.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Redogörelse för detaljplaneändringen 10.9.2018
- Anmärkning och svar 10.9.2018

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 050 312 2132, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi