



Detaljplaneändring 002199, 23 Kivistö/ Byändavägen 2

KA/1596/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/LVA/HTI/ESN/JB/KW

Genom detaljplaneändringen ändras användningsändamålet för tomten 23-104-3 från kvartersområde för ickemiljöstörande industribyggnader (TY-1) till kvartersområde för fristående småhus (AO). Planändringen gör det möjligt att bygga två nya bostadshus på tomten. Det byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla Byända torp som ligger på tomten skyddas med sr-beteckning.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 23104 i stadsdel 23, Kivistö. Ändringen gäller kvarter 23104 i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i stadsdelen Kivistö på adressen Byändavägen 2.

Den som ansöker om planändring
Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa.

Markägare
Planläggningsområdet är privatägt.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtuuritoimisto Ark-Pelin Ky deltagit i beredningen som konsult för markägaren.

Generalplanen
Enligt den generalplanen för Marja-Vanda med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 19.6.2006 är planläggningsområdet industriområde (TY) där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. I delgeneralplanens bilaga 28 Kulttuurimaisema ja rakennuskulttuuri (Kulturlandskap och byggnadskultur), har Byända torp i kvarteret betecknats som ett byggnads- och kulturhistoriskt värdefullt objekt och en byggnad som ska skyddas.

Detaljplaneändringen
Genom detaljplaneändringen ändras den gällande detaljplanen, så att användningsändamålet för tomt 23-104-3 i kvarteret 23104 ändras från kvartersområde för ickemiljöstörande industribyggnader (TY-1) till kvartersområde för fristående småhus (AO). På tomten finns ett torp från omkring slutet av 1800-talet som är 120 m²-vy stort och används för boende och en ekonomibyggnad på 28 m²-vy som blev färdig 2003.

På planläggningsområdet gäller detaljplan nr 230300, där området utgörs av ett kvartersområde för ickemiljöstörande industribyggnader (TY-1). Kvartersområdets exploateringsstal är 0.40. Byggrätten på tomten uppgår till cirka 1 150 m²-vy enligt det huvudsakliga användningsändamålet och enligt exploateringsstalet. På tomten har anvisats en byggnadsyta, på vilken det får byggas bostäder på 250 m² våningsyta och ekonomiutrymmen på 60 m²-vy. Byggrätten enligt den bindande planen är svårtolkbar.

I planändringen anvisas två nya byggplatser för bostadshus i den västra delen av tomten. För de nya byggnadernas del är byggrätten 160 k-m²-vy/byggplats och byggrätten för den skyddade byggnaden 120 m²-vy. Byggrätten för ekonomibyggnaderna i AO-området på plankartan är sammanlagt högst 150 m²-vy utöver den byggrätt som föreslagits på plankartan.

Genom planändringen anvisas sammanlagt 440 m²-vy som byggrätt för bostadshusen, vilket är cirka 700 m²-vy mindre än byggrätten enligt huvudanvändningsändamålet för tomten och cirka 200 m²-vy mer än byggrätten för bostadshusen på tomten.

Det byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla bostadshuset Byända torp som ligger på tomten skyddas med sr-beteckning. Byända torp är en byggnad av byggnadshistorisk eller historisk betydelse eller av betydelse med avseende på bevarandet av stadsbilden.

De nya byggnaderna ska när det gäller storlek, höjd, form, färgsättning, fasader och dimensioner anpassas till den gamla gårdsmiljön och komplettera den på ett naturligt sätt. Likaså ska



planteringarna, gårdsplanens ytmaterial och konstruktioner harmoniera med den skyddade byggnaden och den gamla gårdsmiljön.

I samband med detaljplaneändringen görs ingen ny tomtindelning för tomten.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.10.2013.

I Vandas invånartidning har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § 26.10.2013 och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken fram till 15.11.2013. Det lämnades in fyra åsikter om programmet för deltagande och bedömning.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 2 (4 000 €) fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 20.1.2014 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsplaneringsnämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002199, 23 Kivistö/Byändavägen 2, som daterats 20.1.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 26.2–27.3.2014 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 20.1.2014 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fem utlåtanden begärdes och fyra inlämnades. Utlåtandena gav inte orsak till några justeringar i detaljplaneändringen.

Utförda justeringar

Ritningstekniska justeringar gjordes i plankartan och bestämmelserna.

Texten i planbeskrivningen har justerats och uppdaterats till följd av de ritningstekniska justeringarna och den preciserade skyddsnivån och klassificeringen utgående från VAARI-inventeringen. Bilagekartan om den allmänna planen för vattentjänster har uppdaterats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 14.4.2014 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på utlåtandena i enlighet med bilagan,
- b) avgiftsklass 2 fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna på 4 000 € betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa, och att
- c) förslaget till detaljplaneändring 002199, 23 Kivistö, Byändavägen 2, som daterats 20.1.2014 och justerats 14.4.2014, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.4.2014 § 39

**Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan,
- b) fastställa avgiftsklass 2 och konstatera att ändringskostnaderna på 4 000 € betalas av sökanden Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa, och att
- c) föra förslaget till detaljplaneändring 002199, 23 Kivistö, Byändavägen 2, som daterats 20.1.2014 och justerats 14.4.2014, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 12.5.2014 § 16**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002199, 23 Kivistö, Byändavägen 2, som daterats 20.1.2014 och justerats 14.4.2014.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Planbeskrivning, detaljplaneändringen 20.1.2014, 14.4.2014 justerad / 002199 Byändavägen 2
- Utlåtanden och svar 14.4.2014 / 002199 Byändavägen 2

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information: planläggningschef Lea Varpanen, tfn 8392 2247
detaljplanerare Hanna Tiira, tfn 8392 8786
fornamn.efternamn@vantaa.fi