



Detaljplaneändring 002430 och ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Haxas

VD/10261/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/MYL/THU/VIK/JT/EA

Planområdet ligger i Ånäs. Haxas byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljö kompletteras med par- och radhus som har två våningar. Kvartersområdet för fristående småhus ändras till kvartersområde för småhus (AP). Huvudbyggnaden och magasinsbyggnaden skyddas fortsättningsvis och för jordkällaren införs byggnadsskydd. Det nya bostadsbyggandet förläggs till en tomt som bildas i områdets norra del, och den har en byggrätt på 1100 m²-vy. De skyddade byggnaderna ligger på den södra tomten. Den nuvarande huvudbyggnadens yta är 80 m²-vy. Den tidigare byggrätten för hela kvarteret var 200 m²-vy och den nu anvisade rätten för bostadsbyggande uppgår till totalt 1180 m²-vy, dvs. den har ökat med 980 m²-vy. Planområdets areal uppgår till 0,56 ha. Kvarterets exploateringstal är $e = 0,21$, om man räknar med den skyddade byggnaden, och $e = 0,20$ utan den skyddade byggnaden. Kvarterets tidigare exploateringstal var $e = 0,036$. Antalet nya bostäder är 12 st. och i den riktgivande planen har de en genomsnittlig yta på ca 76 lägenhetskvmadratmeter. Antalet nya bilplatser är 18 st.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 62207, i stadsdel 62 Ånäs.

Ändringen gäller kvarteret 62207 i stadsdel 62 Ånäs, i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller kvarteret 62207, i stadsdel 62 Ånäs.

Området ligger i Ånäs, nordost om Wintersbacken. Till området hör en fastighet på adressen Kornvägen 8 som gränsar till Kornvägen, Sädstigen, Skördstigen och Stråstigen. I området finns Haxas gårds huvudbyggnad som uppfördes på 1800-talet och fyra ekonomibyggnader: ett magasin, en jordkällare, en ladugård/ett stall och en bastu. Avståndet till Dickursby station är ca 1000 meter och till Sandkulla station ca 900 meter.

Sökande

Områdets markägare.

Markägare

Området är i privat ägo.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Casagrande Laboratory medverkat som sökandens konsult vid beredningen av planen.

Under detaljplanearbetet har följande utredningar utarbetats som stöd för planarbetet, vilka stadsmiljönämndens och stadsstyrelsens ledamöter har tillgång till på extranätet:

Haxas – byggnadshistorisk utredning inför detaljplaneringen 3.5.2019, Vanda stadsmuseum

Utredning om renoveringsmöjlighet, Haxas ekonomibyggnad, Asiantuntijamestarit Oy

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett effektivt bostadsområde (A1). Största delen av området ligger i ett viktigt grundvattenområde.



Den nya **generalplanen 2020** godkändes i fullmäktige 25.1.2021, men har ännu inte trätt i kraft. Området har betecknats som bostadsområde (A), som reserveras för mångsidigt boende.

I ny- och kompletteringsbyggandet i det befintliga småhusområdet ska man värna om värdefulla specifika drag i omgivningen och byggnadssätten. Största delen av planeringsområdet ligger i ett grundvattenområde, som är särskilt viktigt med tanke på vattenförsörjningen och bibehållandet av vattnets användbarhet.

Detaljplaneändringen

Planområdet ligger i Ånäs. Genom detaljplaneändringen blir det möjligt att med småhus uppförda i trä komplettera det byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla gårdsområdet Haxas. Huvudbyggnaden och magasinbyggnaden skyddas fortsättningsvis och för jordkällaren införs byggnadsskydd. Nybyggandet placeras i kvarterets västra och norra kanter. En gammal ladugård/stallbyggnad rivs för att ge plats åt nybyggnationen.

Kvartersområdet ändras från kvartersområde för fristående småhus (AO) till kvartersområde för småhus (AP). Kvarteret delas upp i två tomter. Det nya bostadsbyggandet förläggs till en tomt i områdets norra del, och den har en byggrätt på 1100 m²-vy. De skyddade byggnaderna ligger på den södra tomten. Den nuvarande huvudbyggnadens yta är 80 m²-vy. Kvarteret har en byggrätt på totalt 1180 m²-vy, och kvarterets exploateringsstal är $e = 0,21$ ($e = 0,20$ utan den skyddade byggnaden). För båda tomterna anvisas en byggnadsyta för nya ekonomibyggnader.

Antalet nya bostäder är högst 12 st. Bostäderna kommer att byggas i par- och radhus med två våningar. Byggnadernas storlek, takform och fasadmateriäl förenar nybyggandet med den existerande kulturhistoriska miljön. Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä. Vid Stråstigen kopplas byggnaderna ihop med tak och konstruktioner. Med lösningen avgränsas kvartersgården mot flervåningshusområdet på den norra sidan.

Kvarteret bildar också i fortsättningen en grönskande gårdsmiljö, där gränsen mellan tomterna inte inhägnas. Grönskan och trivseln på gården säkerställs med ett krav på 0,9 i gröneffektivitet. Kvarterets gamla ekar bevaras. Växtligheten som kommer att planteras och gårdens ytmaterial ska vara lämpade för en gammal kulturmiljö. Parkeringsplatserna placeras så att de är utspridda på markplanet och under täckta bilparkeringsplatser mellan byggnaderna.

Byggandet stöder sig på den existerande kommunaltekniken och är motiverat med tanke på både samhällsstruktur och -ekonomi.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 2.3.2020.

I Vandas invånartidning har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Det lämnades in 8 st. åsikter. Stadsmuseet konstaterar i sitt ställningstagande att det har utrett fastighetens byggnadshistoria och föreslår att alla byggnader från 1800-talet (huvudbyggnaden, ladugården/stallet, magasinet och källaren) bevaras på gården. Eventuellt nybyggande ska anpassas till gårdsmiljöns helhet och dimensioner. I åsikterna som lämnades in av privatpersoner (2 st.) ville man att den nuvarande miljön med byggnader bevaras. De nya körförbindelserna och parkeringsplatserna väckte oro.



Åsikterna har beaktats i detaljplaneringsarbetet och de mål som lyfts fram i dem har samordnats med detaljplaneringens mål bland annat enligt följande: i planförslaget skyddas byggnader som är skyddade i den gällande detaljplanen (huvudbyggnaden och magasinet), och för jordkällaren införs byggnadsskydd. Skicket hos ladugården/stallbyggnaden som kommer att rivas och eventuella framtida användningsändamål utredes under planarbetet. Nybyggandet anpassas till gårdsmiljön genom planbestämmelser som styr bl.a. stomdjup, takform och fasadmaterial. Växtligheten som planteras och gårdens ytmaterial ska vara lämpade för den gamla kulturmiljön och parkeringsplatserna placeras så att de är utspridda.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planen genererar 1100 m²-vy² ny bostadsvåningsyta och högst 12 nya bostäder.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden, en privat markägare, och för stadsstyrelsen föreslås att avgiftsklass 2 (5000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 6100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 7.6.2022 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002430 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Haxas, som daterats 7.6.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) avgiftsklass 2 fastställs och det konstateras att sökanden, en privat markägare, betalar ändringskostnaderna (5000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 6100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 20.6.2022 § 12

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002430 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Haxas, som daterats 7.6.2022, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) detaljplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 2 fastställs och det konstateras att sökanden, en privat markägare,



betalar ändringskostnaderna (5000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 6100 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen har varit framlagda enligt MBF 27 § 29.6–29.8.2022. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 20.6.2022 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes 8 utlåtanden och 6 lämnades in. Svar på begäran om utlåtande lämnades in av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes), Vanda Energi Ab och Vanda Energi Elnät Ab, NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Vanda stadsmuseum och HRM Helsingforsregionens miljötjänster. I NTM-centralens och stadsmuseets utlåtanden bedöms detaljplaneändringen i relation till kvarterets kultur- och byggnadshistoriska värden. Utlåtandena har beaktats i svaren.

Utförda justeringar

Inga justeringar gjordes i plankartan.

Justeringar i planbeskrivningen

Beskrivningen har kompletterats i fråga om planprocessens faser och deltagandet och växelverkan.

Stadsmiljönämnden 25.10.2022 § 16**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs i beskrivningen,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002430 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Haxas, som daterats 7.6.2022 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 14.11.2022 § 32**Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna



- b) justeringarna utförs,
förslaget till detaljplaneändring 002430 och förslaget till ändring av tomtindelningen,

62

Ånäs / Haxas, som daterats 7.6.2022, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 19.12.2022 § 16

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002430 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Haxas, som daterats 7.6.2022.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 7.6.2022
- Detaljplaneändringens beskrivning 7.6.2022, justerad 25.10.2022
- Utlåtanden och svar 25.10.2022

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn 040 591 3878,
Tuuli Huhtala, detaljplanerare, tfn 040 197 7963
([foramn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:foramn.efternamn[at]vantaa.fi))