



Detaljplaneändring 002498 och ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Linstigen

VD/9370/10.02.04.00/2021

TeA/SP/A-RKU/MYL/A-LVA/VIK/JT/EA

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två flervåningshus med fem våningar. Småhusen på tomten rivs. De tre tomterna som nu finns i området slås samman till tomt nr 13. Den beräknade byggrätten för planen är 2720 m²-vy och utöver detta planeras 50 m²-vy affärsutrymme i Linstigens och Idrottsvägens korsning. Byggrätten för bostäder ökar 2083,5 m²-vy. Exploateringstalet för bostadsbyggande i planområdet stiger från e=0.25 till e=1.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 62305 i stadsdel 62, Ånäs.
Ändringen gäller en del av kvarteret 62305 i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 62305.

Området ligger i stadsdelen Ånäs öster om stambanan, i ett område som avgränsas av Linstigen, Rågstigen och Idrottsvägen på adresserna Linstigen 6, Idrottsvägen 20 och Rågstigen 3.

Sökande

Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti

Markägare

Marken är i privat ägo.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen, som anlåtats av sökanden Master Kiinteistö Oy, deltagit som konsult i beredningen av planen. Planen har utarbetats internt inom staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkändes av stadsfullmäktige 25.1.2021 är området ett stadscentrumområde som ligger i en zon för hållbar tillväxt (AC) samt grundvattenområde.

Detaljplaneändringen

En del av kvartersområdet för småhus bredvid Sandkulla station ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK). Tre tomter slås ihop till tomt nr 13 och i detta område planeras två flervåningshus med fem våningar och en ekonomibyggnad. Den beräknade byggrätten för planen är 2720 m²-vy och utöver detta planeras 50 m²-vy affärsutrymme i Linstigens och Idrottsvägens korsning. Jämfört med den gällande planen ökar byggrätten för bostadsbyggande 2083,5 m²-vy. Exploateringstalet för bostadsbyggande i planområdet stiger från e=0.25 till e=1. Området får ca 130 invånare.

Bostadshusens byggnadsytor placeras bredvid Rågstigen och Linstigen i tomtens östra kant. Ekonomi-/förrådsbyggnadens byggnadsyta ligger parallellt med Rågstigen i tomtens södra kant. I planen bestäms att byggnadernas arkitektur ska vara hållbar, högklassig och innovativ. Fasaderna ska vara urbana och högklassiga och materialen ska med undantag av balkongernas fondväggar bestå av platsbyggt tegel eller trä. Gatuplansvåningen ska vara minst 4 meter hög. Huvudbyggnaderna ska förses med sadeltak eller pulpettak.



I planbestämmelserna har miniminivåer fastställts för störningar orsakade av ljudisolering och vibrationer i bostadsrum, på balkonger och i gårdsområden.

I tomtens västra del finns en täckt bilparkering och ett parkeringsområde. Antalet bilplatser baseras på Anvisningen för dimensionering av parkering i bostadsområden 14.5.2018.

Gröneffektiviteten har beaktats genom bl.a. planteringar, gröntak på den täckta bilparkeringen och ekonomibyggnaden samt gräsarmering av bilplatser. Parkeringsplatserna ska dessutom ha beredskap för laddningspunkter för elbilar.

Planområdet är ett grundvattenområde (pv), om vilket det finns en beteckning i planen.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 3.11.2022.

I Vantaan Sanomat har det meddelats om att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tretton åsikter lämnades in. I de åsikter som områdets invånare och grannfastigheterna lämnade in betonades en oro över eventuell vägparkering längs den smala Linstigen och Rågstigen och dess inverkan när det gäller bl.a. brandsäkerhet; man motsatte sig också flervåningshus och önskade småhus.

Ett möte om planen hölls 10.1.2023.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018, 9 §, uppdaterade FGE 10.10.2022, 7 §).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar ett markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Master Yhtiöt Oy och för stadsstyrelsen kommer föreslås att avgiftsklass 2 (5 000 €) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 360 €), totalt 6 360 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 9.5.2023 § 12

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring 002498 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Linstigen, som daterats 9.5.2023, 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 Master Yhtiöt Oy betalar ändringskostnaderna (5 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 360 €), totalt 6 360 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Stadsstyrelsen 22.5.2023 § 14

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002498 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Linstigen, som daterats 9.5.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 2 och konstatera att sökanden Master Yhtiöt Oy betalar ändringskostnaderna (5 000 €), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1 360 €), totalt 6 360 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt med stöd av MBF 27 § 7.6–11.8.2023. Inga anmärkningar inlämnades under denna tid.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 22.5.2023 berätta detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Fem utlåtanden begärdes och två lämnades in av HRM och NTM-centralen i Nyland. HRM hade ingenting att anmärka. NTM-centralen uttalade sig att planbestämmelsen för det viktiga grundvattenområdet som presenteras i detaljplanen är bristfällig, eftersom Linstigens detaljplaneområde ligger i grundvattnets tillrinningsområde inom Vitbäckens grundvattenområde i klass 1 (Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen). Vanda stads reservvattentäkt ligger ca 150 meter sydost om planområdets kant.

Utförda justeringar

Justeringar har gjorts i planbestämmelserna.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planbeskrivningen

Detaljplaneändringens beskrivning har justerats till följd av de justeringar som gjorts i planbestämmelserna. Text har lagts till i punkt 3.1 i beskrivningen och planbestämmelsernas bildbilagor har bytts ut.

Stadsmiljönämnden 19.9.2023 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002498 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Linstigen, som daterats 19.9.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Avtal

Markanvändningsavtalet som hör till detaljplaneändringen undertecknades 2.10.2023.

Stadsstyrelsen 9.10.2023 § 21**Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:**

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002498 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Linstigen, som daterats 19.9.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 13.11.2023 § 8**Stadsstyrelsens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002498 samt förslaget till ändring av tomtindelningen, 62 Ånäs / Linstigen, som daterats 19.9.2023.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 19.9.2023
- Detaljplaneändringens beskrivning 19.9.2023
- Utlåtanden och svar 19.9.2023

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Marjaana Yläjääski, områdesarkitekt, tfn +358 40 591 3878,
Anna-Liisa Vanhala, planläggningstekniker, tfn +358 50 302 9334
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)