



Detaljplaneändring 002501 och tomtindelning 62, Ånäs / Brännmalmsgränden

VD/10372/10.02.04.00/2021

TeA/SP/AHA/NIS/JT/EA

Vid Brännmalmsgränden planläggs ett kvarter för småhus på platsen för två egnahemshus som rivs. Båda tomternas byggrätt ökar från nuvarande 200 kvadratmeter våningsyta till 600 kvadratmeter våningsyta, dvs. totalt 1 200 m²-vy. Radhus, kopplade och fristående småhus får byggas på tomterna, högst fem och på den större tomten högst sex bostäder per tomt. Det högsta tillåtna våningstalet är II.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 62210 och gatuområdet i stadsdel 62, Ånäs. Ändringen gäller kvarteret 62210 i den detaljplan som upphävs och torgområdet.

Tomtindelningen gäller kvarteret 62210.

Området ligger i stadsdelen Ånäs öster om Brännmalmen. Det gränsar i norr till Brännmalmsvägen, i väster till Brännmalmsparken och i öster och söder till Brännmalmsstrandens parkområde. Fastigheterna som kommer att planläggas ligger adressen Brännmalmsvägen 22 och Brännmalmsgränden 4.

Sökande

Områdets markägare har ansökt om planändring.

Markägare

Med undantag av gatuområdena är fastigheterna i privat ägo.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har en arkitekt som representerar markägarna deltagit i beredningen av planen.

Planen har gjorts upp som stadens interna arbete.

Generalplanen

Området är i den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 ett bostadsområde (A) som reserveras för mångsidigt boende. Vid ny- och kompletteringsbyggande av det befintliga småhusområdet ska man värna om värdefulla specifika drag i omgivningen och byggsätten.

Planeringsområdet ligger i ett grundvattenområde som är särskilt viktigt med tanke på vattenförsörjningen och bibehållandet av vattnets användbarhet.

Området ligger också i Kervo ådals värdefulla kulturlandskap, vars värden ska bevaras. Vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska man värna om kulturmiljöns särdrag.

Detaljplaneändringen

På de två tomterna får fristående eller kopplade rad- eller parhus byggas. Båda tomterna har en byggrätt på 600 kvadratmeter våningsyta, där båda har utökats med 400 kvadratmeter våningsyta jämfört med den nuvarande byggrätten. På den sydliga tomten får högst fem bostäder med två våningar byggas och sex på den större tomten längre norrut. Bostäderna ska åtminstone delvis byggas i två våningar. Genom detta förhindrar man att byggnader i ett plan tar upp för mycket av tomtens gårdsområden.

Byggnaderna ska till sin skala, material och färger passa in i kanten av kulturlandskapet, vilket säkerställts genom planbestämmelser. Man reserverar 1,5 bilplatser/bostad.



I området förutsätts 1,0 i gröneffektivitet, vilket ska bestyrkas i planerna för dagvatten och gårdar som utarbetas för bygglovet. Området har betecknats som ett viktigt grundvattenområde.

Lösningen förtätar staden inåt och gör det möjligt att bygga nya småhusbostäder i gränzonen till det höghusdominerade bostadsområdet i Ånäs och landskapet vid Kervo ådal inom räckhåll för den befintliga infrastrukturen och stadens tjänster. I planbestämmelserna har särskild uppmärksamhet fästs vid hur byggnaderna och gårdarna anpassar sig till det värdefulla landskapsområdet.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 28.3.2023.

På Vanda stads webbsidor, i Vanda stads invånartidning/ Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in. Vanda stadsmuseum meddelade att byggnaderna till sina dimensioner, material och färger ska passa in i kulturlandskapet. I området finns tre fasta fornlämningar som skyddas genom lagen om fornminnen (295/1963). Under planläggningen ska myndighetsförhandlingar ordnas med Museiverket.

Myndighetsförhandlingar

Om planprojektet ordnades myndighetsförhandlingar 16.3.2023 enligt lagen om fornminnen (295/1963) 13 §, där det konstaterades att man för båda tomternas del ska fastställa gränserna för fornminnesområdet genom tillräckliga provgrävningar, dvs. provgropar eller ett provdike. Utifrån grävresultaten fastställs fortsatta åtgärder.

På basis av terrängundersökningar konstaterades att det inte finns några fasta fornlämningar i området eller andra arkeologiska lämningar som anses behöva skydd.

Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

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

Planarbetet medför ny bostadsvåningsyta (800 m²-vy, ca 11 bostäder) och byggnadsplatser för småhus (2–3 st.).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden, dvs. ägarna till båda fastigheterna och för stadsmiljönämnden kommer föreslås att avgiftsklass 2 (5 000 €) plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (1100 €), sammanlagt 6 100 €, fastställs.

Stadsmiljönämnden 14.11.2023 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Stadsmiljönämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002501 och förslaget till tomtindelning, 62 Ånäs / Brännmalmsgränden, som daterats 14.11.2023, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berätta detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) fastställa avgiftsklass 2 och konstatera att sökanden, dvs. ägarna till båda fastigheterna betalar ändringskostnaderna (5 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (1 100 €), sammanlagt 6 100 €.

Beslut:



Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning hölls framlagt 29.11.2023–4.1.2024 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 14.11.2023 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Utlåtanden begärdes och ett inlämnades. Utlåtandet har beaktats i svaret på utlåtandet, men inga justeringar har gjorts utgående från det.

Justeringar i planbeskrivningen

Beskrivningen av detaljplaneändringen har justerats.

Stadsmiljönämnden 13.2.2024 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) det ges svar på utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002501 och förslaget till tomtindelning, 62 Ånäs / Brännmalmsgränden, som daterats 14.11.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 26.2.2024 § 13

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) det ges svar på utlåtandet i enlighet med bilagan,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002501 och förslaget till tomtindelning, 62 Ånäs / Brännmalmsgränden, som daterats 14.11.2023, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.3.2024 § 7

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002501 och förslaget till tomtindelning, 62 Ånäs / Brännmalmsgränden, som daterats 14.11.2023.

**Beslut:**

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 14.11.2023
- Detaljplaneändringens beskrivning 14.11.2023, justerad 13.2.2021
- Utlåtande och svar 13.2.2024

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Annakaisa Haanpää, tf. områdesarkitekt, tfn 043 826 8456,
Seppo Niva, arkitekt, tfn 050 3029298
([fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi))