



Detaljplaneändring 002253 och ändring av tomtindelning, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8

VD/7720/10.02.04.01/2014
HP/KN/J-VN/TLA/TKA/SRU/JB/KW

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 ansöker om detaljplaneändring för en stor detaljhandelsenhet på 4 000 m²-vy, som inte omfattar någon dagligvaruhandel. Tomtens totala byggrätt (9 136 m²-vy) och det högsta tillåtna våningstalet (III) ändras inte. Ändringen stämmer överens med generalplanen.

Detaljplaneändringen gäller en del av kvarteret 14207 i stadsdel 14, Varistorna.

Ändringen av tomtindelningen gäller del av kvarteret 14207.

Området ligger på adressen Rikarlsvägen 6-8.

Den som ansöker om detaljplanen

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8

Markägare

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8

Deltagare i beredningen av planen

Arkitekt Johan Pfeifer deltog som sökandens ombud i beredningen av planen. Planförslaget har utarbetats inom staden.

Generalplan

I den generalplan med rättsverkningar som godkännts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett område för kommersiell service (KM) och ett flygbullerområde m3 (Lden 50-55 dB).

I den gällande detaljplanen är området kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (T) och (TTV6), tomtexploateringen $e = 1,0$ och det högsta våningstalet tre. Byggrätten är 9 136 m²-vy, av vilket 800 m²-vy butikslokaler.

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 ansöker om detaljplaneändring för en stor detaljhandelsenhet på 4 000 m²-vy, vilken inte omfattar någon dagligvaruhandel.

I detaljplaneändringen tillåts affärsbyggande som en stor detaljhandelsenhet på 4 000 m²-vy, dock inte för någon dagligvaruhandel. Den totala byggrätten och våningstalet ökar inte.

Planändringen stämmer överens med generalplanen.

Ändringens inverkan på trafiken har beaktats redan i generalplanen.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 1.10.2014.

I Vantaan Sanomat meddelades 4.10.2014 om planens anhängiggörande.

Möte om planen hölls på tomten 14.10.2014.

Ingen motsatte sig planändringen.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 20.8.2015.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 och för stadsstyrelsen kommer att föreslås att avgiftsklass 3 (8 000 €) plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 16.3.2015 § 11

**Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.3.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 23.3.2015 § 25**Stadsdirektörens förslag:**

Stadsfullmäktige beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.3.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
- c) fastställa avgiftsklass 3 och konstatera att sökanden Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 betalar ändringskostnaderna (8 000 €), plus en tilläggsavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 8 705 €.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 15.4–15.5.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 23.3.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det förekom inget behov av att begära utlåtanden.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 31.8.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.3.2015 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 7.9.2015 § 22**Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:**

Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.3.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 21.9.2015 § 11**Stadsstyrelsens beslut**

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.3.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.



NTM-centralen i Nyland har 28.10.2015 gett en rättelseuppmaning (bilaga) enligt 195 § i markanvändnings- och bygglagen över stadsfullmäktiges beslut 21.9.2015 § 11. NTM-centralen föreslår att en planbestämmelse preciseras till exempel enligt följande: "KMT Kvartersområde för affärs-, industri- och lagerbyggnader... I kvartersområdet får placeras en sådan stor detaljhandelsenhet som kräver mycket utrymme, inte konkurrerar med den kommersiella verksamhet som förläggs till centrum och vars typiska besöksfrekvens är liten...". Genom denna precisering skulle detaljplanebestämmelsen garantera att servicenätutredningens och planläggningens mål förverkligas.

Enligt 195 § i markanvändnings- och bygglagen kan närings-, trafik- och miljöcentralen ge kommunen en skriftlig rättelseuppmaning efter att kommunen godkänt detaljplanen, om planen har utarbetats utan att de riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats eller annars i strid med lagens bestämmelser och det är förenligt med allmänt intresse att ärendet förs till kommunen för nytt avgörande. Rättelseuppmaningen ska ges inom besvärstiden. Kommunen ska fatta beslut om planen med anledning av en rättelseuppmaning. Om fullmäktige inte har fattat ett beslut inom sex månader efter rättelseuppmaningen, ska beslutet om godkännande av planen anses ha förfallit.

Lagen kräver inte att kommunen i sitt nya beslut ska följa rättelseuppmaningen, utan kommunen kan överväga om den ändrar sitt beslut eller står fast vid sitt tidigare beslut.

Stadsplaneringsnämnden godkände 9.11.2015 § 10 Vanda stads servicenätutredning och -servicenätplan 2040 som utgångspunkt för den fortsatta planeringen och för stadsstyrelsens kännedom.

Den detaljplaneändring som godkändes av **stadsfullmäktige** 21.9.2015 § 11 tillåter industri- och lagerbyggande på 9 136 m²-vy (100 %), men stora detaljhandelsenheter på endast 4 000 m²-vy (44 %) av byggrätten. Av denna orsak är huvudanvändningsändamålet för tomten kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T) och andelen för stor detaljhandelsenhet har anvisats med beteckningen (km). Detta är en enhetlig praxis i Vandas detaljplaner och har använts särskilt i detaljplanerna i Petikko-Varistorna.

Till följd av rättelseuppmaningen läggs en planbestämmelse till i planen: "*På området får placeras en stor detaljhandelsenhet, som inte konkurrerar med affärerna som förläggs till centrum, och i vilken det säljs samma produkter som i affärer som kräver mycket utrymme.*" Bestämmelsen är smidigare än den som NTM-centralen föreslår. I verkligheten finns det numera alltid också mindre produkter till salu i affärer som kräver mycket utrymme.

Planen tillförs ingen bestämmelse, enligt vilken affärens besöksfrekvens måste vara så liten som möjligt. Syftet med en affär är alltid en så stor försäljning som möjligt och det går inte att genom detaljplanen påverka en affärs faktiska besöksfrekvens. Vidare ökar också efterfrågan och köpkraften då staden växer, vilket har konstaterats på olika ställen i utredningen om servicenätet för affärer.

I planen kvarstår bestämmelsen, enligt vilken det i området inte får placeras lokaler för försäljning av dagligvaror.

Planredogörelsen har kompletterats på motsvarande sätt.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 33

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.11.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.



Efter stadsstyrelsen har planredogörelsen ännu kompletterats och justerats som svar på NTM-centralens rättelseyrkan. I redogörelsen presenteras mer ingående motiveringar för placeringen av en stor detaljhandelsenhet i företagsområdet Petikko-Varistorna.

Stadsstyrelsen 14.12.2015 § 36

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.11.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.1.2016 § 19

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002253 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 14 Varistorna/Rikarlsvägen 8, som daterats 16.11.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

- Rättelseuppmaning av NTM-centralen i Nyland 28.10.2015
- Redogörelse för detaljplaneändringen 16.11.2015.

Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 09 8392 2675, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)