



## Detaljplaneändring 002415, 13 Friherrs/Pikbrinken 3

VD/5265/10.02.04.00/2019

HP/TLA/TKA/MKU/LS/AP

**Vanda stads fastigheter och lokaler ansöker om planläggning av ett flervåningshus i åtta våningar på en obebyggd parkeringstomt på Pikbrinken 3, sammanlagt 1 600 m<sup>2</sup>-vy.**

**Detaljplaneändringen** gäller en del av kvarteret 13082, i stadsdel 13, Friherrs.

Området ligger på adressen Pikbrinken 3.

### **Sökande**

Vanda stad.

### **Markägare**

Vanda stad.

### **Beredning**

Planen har gjorts inom staden.

### **Generalplanen**

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är området ett effektivt bostadsområde (A1). Tomten ligger i ett sekundärscentrum för centrumfunktioner c.

### **Detaljplaneändringen**

Vanda stads fastigheter och lokaler ansöker om att planlägga en central, men obebyggd parkeringstomt i Råtorp till en tomt för flervåningshus. Tomten har varit obebyggd i 42 år.

I den gällande detaljplanen är området ett kvartersområde för bilplatser AP.

Tomten är obebyggd blandskog där det växer lönn, björk, asp och rönn. Tomten ligger vid en central korsning i Råtorp, cirka 1,5 meter längre ner från Klubbvägen. Bredvid tomten ligger Klubbparken, mitt emot ligger ett köpcentrum. Tomtanslutningen ordnas från Pikbrinken.

I detaljplaneändringen ändras tomten till kvartersområde för flervåningshus AK, vars byggrätt blir 1600 m<sup>2</sup>-vy. Tomtens areal är 1 277 m<sup>2</sup>, varvid tomtexploateringsstalet är  $e=1,25$ . Dessutom ska affärslokaler på 40–80 m<sup>2</sup> byggas. Det högsta våningstalet är åtta (VIII), vilket framhäver den centrala korsningen. På vinden får en bastuavdelning placeras. På gården i markplan ryms 16 bp (1 bp/ 100 m<sup>2</sup>-vy).

Byggnaden placeras en aning snett i förhållande till Råtorp rutplan, varvid det inte är direkt insyn från bostäderna till andra bostäder. Förhållandet markerar Råtorps centrala korsning, framhäver den och lämnar en öppen förbindelse till Klubbparken.

Byggnadens fasad ska huvudsakligen vara vit med undantag av affärslokaldelen som ska vara mörk till färgen.

### **Deltagande och växelverkan**

Program för deltagande och bedömning gjordes upp 6.2.2020 och justerades 16.3.2020.



Det har meddelats om att planen blivit aktuell i Vantaan Sanomat och Vanda stads invånartidning. Intressenterna har beretts möjlighet att uttrycka sin åsikt i frågan.

Mötet om planen 18.3 ställdes in på grund av coronapandemin.

Om ärendet lämnades 14 åsikter in, varav 8 st. inlämnades av invånare.

I åsikterna motsatte man sig byggandet på tomten, höjden på huset, placeringen och antalet parkeringsplatser samt att gatuparkeringsplatserna (2 bp) minskar på grund av tomtanslutningen. I gatuplanet önskades affärslokaler.

- Byggnaden framhäver centrumet i Råtorp. Antalet parkeringsplatser har ökat 2 bp. I gatuplanet har affärslokaler anvisats.

## **Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer**

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

Planen gäller mark som ägs av Vanda stad och medför ny bostadsvåningsyta 1 600 m<sup>2</sup>-vy.

## **Avtal**

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal.

## **Stadsplaneringsnämnden 21.4.2020 § 8**

### **Stadsplaneringsdirektörens förslag:**

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002415, 13 Friherrsgården /Pikbrinken 3, som daterats 21.4.2020, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

### **Behandling:**

Det antecknades att detaljplanerare Tarja Laine redogjorde för ärendet vid sammanträdet.

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen gjorde följande återremitteringsförslag: "Jag föreslår att planen återremitteras för ny beredning så att kompletteringsbyggandet genomförs med bättre beaktande av områdets arkitektur, och därutöver borde byggnadens höjd sänkas. Man borde se till att det finns tillräckligt med parkeringsplatser." Förslaget förföll i brist på understöd.

### **Beslut:**

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

---

## **Framläggning**

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 20.5–18.6.2020 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning där en privatperson anmärkte om byggnadens höjd och parkeringsplatserna. En annan anmärkning lämnades in för sent och utreds inte.

## **Utlåtanden**

Stadsplaneringsnämnden beslutade 21.4.2020 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det behövdes inga utlåtanden.

## **Justeringar**

I planen har parkeringsområdet utvidgats och bestämmelsen om balkonger har justerats.

Även planredogörelsen har justerats.

Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.



## Stadsplaneringsnämnden 8.9.2020 § 10

### Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar till anmärkningarna ges i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002415, 13 Friherr/Pikbrinken 3, som daterats 8.9.2020, förs till stadsfullmäktige för godkännande

### Behandling:

Stadsplaneringsnämndens ledamot Maija Vanhanen gjorde följande återremitteringsförslag: "Jag föreslår att planen återremitteras för ny beredning så att kompletteringsbyggandet genomförs med bättre beaktande av områdets arkitektur, och därutöver borde byggnadens höjd sänkas. Man borde se till att det finns tillräckligt med parkeringsplatser." Förslaget förföll i brist på understöd.

### Beslut:

Stadsplaneringsdirektörens förslag godkändes.

---

## Stadsstyrelsen 21.9.2020 § 17

### Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge svar till anmärkningarna i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002415, 13 Friherr/Pikbrinken 3, som daterats 8.9.2020, till stadsfullmäktige för godkännande

### Beslut:

Förslaget godkändes.

---

## Stadsfullmäktige 19.10.2020 § 8

### Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring 002415, 13 Friherr/Pikbrinken 3, som daterats 8.9.2020.

### Beslut:

Förslaget godkändes.

### Bilagor:

- Detaljplaneändringens beskrivning 8.9.2020
- Anmärkningar och svar 8.9.2020

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

### Närmare information:

områdesarkitekt Timo Kallaluoto, tfn 050 312 2132, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)